

Yrkande

M, D, L, KD

2023-12-08

Ärende 11

Yrkande angående – Göteborgs Stads lokalförslörjningsplan för 2024

Förslag till beslut

I kommunstyrelsen och kommunfullmäktige:

- Stadsfastighetsnämnden får i uppdrag att, tillsammans med berörda nämnder, genomföra en omvärldsspaning för att dra lärdomar av kommuner som arbetat kostnadseffektivt med sina lokaler, ta fram konceptlösningar för olika typer av lokaler samt fördjupa analysen av tomställda och dåligt utnyttjade lokaler och hur dessa skyndsamt kan få annan användning eller avyttras.
- I övrigt bifalla tjänsteutlåtandet.

Yrkandet

Vi ställer oss i grunden bakom tjänsteutlåtandets skrivelse men anser också att lokalfrågan är en av Göteborgs Stads stora strategiska frågor. Om den pågående utvecklingen med kraftigt höjda lokalkostnader tillåts fortsätta kommer dessa kostnader att tränga undan framför allt personal inom välfärden. Om inte utvecklingen bryts kommer det omöjliggöra leverans av välfärd med kvalitet. Problemet behöver därför hanteras omgående. Det behövs ett rejält grepp där Göteborgs Stad arbetar mer aktivt och med mycket med större kraft för med att minska kostnaderna.

Göteborgs stad bör genomföra en benchmarking där kommuner som arbetar effektivt med sitt lokalbestånd får bli förebilder. Det behövs även en analys över om det finns mål och strategier i stadens styrdokument som driver lokalkostnader på ett annat sätt än i andra kommuner. Staden behöver också fördjupa förståelsen för och eventuellt använda så kallat konceptuellt byggande. Sådana lösningar finns på en rad områden och innebär en standardiserad och funktionell lokal utifrån givna ingångsvärden. Vi ska som stad ha processer för att skyndsamt kunna finna annan användning av lokaler som tillfälligt inte behövs samt att skyndsamt kunna avyttra lokaler som inte längre tjänar något kommunalt syfte. Allt görs med målet att lokalkostnader för tomma eller dåligt utnyttjade lokaler inte ska drabba välfärdsnämndernas ekonomi.



Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2023-11-17

Ärendenummer SLK-2023-00609

Handläggare

Cecilia Rossiello

Telefon: 031-368 00 60

E-post: cecilia.rossiello@stadshuset.goteborg.se

Göteborgs Stads lokalförsörjningsplan för 2024

Förslag till beslut

I kommunstyrelsen:

Göteborgs Stads lokalförsörjningsplan för 2024, i enlighet med bilagan till stadsledningskontorets tjänsteutlåtande, antas.

I kommunstyrelsen och kommunfullmäktige:

Idrotts- och föreningsnämnden, stadsfastighetsnämnden samt grundskolenämnden får i uppdrag att utreda ansvarsförhållandena vid byggnation av idrottshallar i enlighet med vad som framgår av stadsledningskontorets tjänsteutlåtande.

Sammanfattning

I 2024 års lokalförsörjningsplan gör stadsledningskontoret en uppföljning av lokalkostnadsutvecklingen, som i föregående års lokalförsörjningsplan lyftes som den enskilt största utmaningen för stadens lokalförsörjning. Utöver lokalkostnadsutvecklingen så lyfter stadsledningskontoret klimatanpassning och civil beredskap som särskilda utmaningar att beakta. Stadsledningskontoret redogör även för aktuell status avseende implementering ny styrning, lokalförsörjning.

När det gäller frågan om en lokalförsörjning i balans redovisar stadsledningskontoret i detta tjänsteutlåtande en övergripande och sammanfattande bedömning för de nämnder som har omfattande lokalbehov. En fullständig redogörelse redovisas i bifogad lokalförsörjningsplan samt i respektive nämnds lokalbehovsplan.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Lokalförsörjningsplanen ger en bild av hur lokalförsörjningsbehoven ser ut hos stadens olika nämnder och belyser vilka övergripande lokalförsörjningsutmaningar som staden står inför. Samtidigt visar planen på den övergripande lokalkostnadsutvecklingen och ställer detta i relation till det samlade lokalbehovet och andra utmaningar som stadens nämnder står inför. Den analys och helhetsbild som presenteras bedöms bidra till att skapa bättre förutsättningar för en klok resurshushållning.

Bedömning ur ekologisk dimension

Genom att samla och beskriva nämndernas lokalbehov skapas bättre förutsättningar för stadens verksamheter att både ha rätt volym lokaler och att lokalerna blir bättre geografiskt placerade i förhållande till var behoven finns.

Ett mer lokaleffektivt utnyttjande av både befintliga och tillkommande lokaler bidrar sannolikt till en minskad klimatpåverkan genom ett mer cirkulärt användande av befintliga resurser. Genom att sätta olika behov i relation till varandra och till det befintliga fastighetsbeståndet ökar förutsättningarna för ekologiskt långsiktigt hållbara beslut. Med bättre övergripande kunskap om stadens lokalbehov i längre tidsperspektiv kan således ett minskat klimatavtryck vid om- och nybyggnation uppnås. Med en bättre geografisk placering av kommunala verksamhetslokaler, närmare behoven, skapas också bättre förutsättningar för ett mer hållbart resande exempelvis med kollektivtrafik eller cykel.

Bedömning ur social dimension

Genom lokalförsörjningsplanen och den bild som den ger av stadens samlade behov och utmaningar skapas en tydlig, transparent och känd lokalförsörjningsplanering. Detta förväntas ha en positiv inverkan när det gäller alla former och behov av kommunal service från förskolor till daglig verksamhet. En lokalförsörjning i balans både när det gäller rätt volym som rätt placering kan förväntas bidra till att skapa bättre förutsättningar för stadens invånare och besökare att skapa sociala relationer mellan såväl varandra som med stadens olika verksamheter.

Bilaga

Göteborgs Stads lokalförsörjningsplan för 2024

Ärendet

Ärendet avser antagande av Göteborgs Stads lokalförsörjningsplan 2024 i enlighet med bilagan till stadsledningskontorets tjänsteutlåtande.

Beskrivning av ärendet

I ärendet beskrivs det övergripande innehållet i 2024 års lokalförsörjningsplan samt beskrivning av det uppdrag som kommunfullmäktige föreslår ge berörda nämnder. Stadsledningskontoret redogör även för aktuell status avseende implementering ny styrning, lokalförsörjning

Lokalförsörjningsplan 2024

I enlighet med Göteborgs Stads riktlinje för stadens lokalförsörjningsplan och nämnders lokalbehovsplaner ansvarar stadsledningskontoret för att årligen ta fram Göteborgs Stads lokalförsörjningsplan för beslut om antagande i kommunstyrelsen.

Lokalförsörjningsplanen ger kommunstyrelsen en övergripande analys och bedömning av stadens lokalförsörjningsplanering, kopplade behov och utmaningar. Planen i sig innebär inte beslut om kommande investeringar utan den ger en bild av vilka lokalbehov och övergripande utmaningar som finns i staden. De faktiska besluten om investeringar tas dels i kommunfullmäktiges årliga budgetbeslut, dels inom ramen för respektive nämnds mandat att fatta beslut om nya lokaler.

Göteborgs Stads riktlinje för stadens lokalförsörjningsplan och nämnders lokalbehovsplaner anger att samtliga nämnder senast i september varje år ska översända en lokalbehovsplan till kommunstyrelsen. Riktlinjer ger möjlighet att själv bestämma periodicitet på antagande av ny plan, dock minst vid varje ny mandatperiod. I enlighet med riktlinjen har flertalet av stadens nämnder under 2023 inkommit med en lokalbehovsplan till kommunstyrelsen. Följande nämnder har per november 2023 inte inkommit med lokalbehovsplan: arkivnämnden, exploateringsnämnden, nämnden för inköp och upphandling, nämnden för intraservice, kretslopp och vattennämnden, socialnämnden nordost, stadsfastighetsnämnden, stadsmiljönämnden, stadsrevisionen och valnämnden. Stadsledningskontoret har följt upp med berörda nämnder för att säkerställa att innehållet i riktlinjen är känt. Stadsledningskontoret gör bedömningen att lokalbehovet hos ovan nämnda nämnder främst rör kontorslokaler och har mindre bäring på den övergripande lokalförsörjningsanalysen.

Hos de nämnder som har inkommit med lokalbehovsplaner i år ser stadsledningskontoret en stor utveckling jämfört med föregående år. Detta märks bland annat i ansatser i att göra behovsanalyser i längre tidsperspektiv än tidigare och koppla dem till såväl demografisk utveckling som till omvärldsfaktorer. Det är också påtagligt i nämndernas beskrivningar av utmaningar och möjligheter kopplat till det egna beståndet, arbetssätt och inte minst kring samnyttjan och samlokalisering. Även om det fortsatt finns förbättrings- och utvecklingspotential har lokalbehovsplanerna bidragit till att ge en bredare och mer detaljerad bild av de lokalbehov som finns hos stadens nämnder.

I 2024 års lokalförsörjningsplan har stadsledningskontoret valt att i den övergripande analysen fokusera på klimatanpassning och civil beredskap som två viktiga utmaningar för stadens lokalförsörjning. Den utmaning som i förra årets plan lyftes som den enskilt viktigaste, lokalkostnadsutvecklingen, följs upp även i årets plan. Stadsledningskontoret konstaterar att kostnadsökningarna inom byggsektorn, byggkostnadsindex, fortsätter stiga

från en redan hög nivå. De främsta orsakerna till ökningen handlar om högre byggmaterialkostnader, men även kostnadsökningar för transporter, drivmedel, elkraft samt byggherrekostnader. Kostnadsläget påverkar upphandling och genomförande av byggprojekt med en direkt koppling till framtida lokalhyror eftersom den självkostnadsbaserade hyressättningen har bygginvesteringens storlek som utgångspunkt. Stadsledningskontoret konstaterar i lokalförsörjningsplanen att nya krav på civil beredskap och klimatanpassning kan förväntas leda till anpassningar på befintligt bestånd såväl som förändrade krav på nya byggnader när samhällsviktiga verksamheter förväntas kunna bedrivas även under krissituationer och extremväder.

För de nämnder som har ett omfattande och varierande lokalbehov redovisar stadsledningskontoret följande övergripande nulägesanalys:

Förskolenämnden - har utifrån att befolkningsprognoserna för åldersgruppen succesivt skrivits ner ett planeringsmässigt överskott även om det finns lokala underskott i enskilda mellanområden som till exempel delar av centrum, Lundby och Askim, Hovås och Billdal. I nutid ser förvaltningen inte något behov av fler platser medan det i närtid finns ett behov av ytterligare platser för att kunna erbjuda barn plats i det mellanområde de är folkbokförda.

Grundskolenämnden - har en balans på övergripande nivå samtidigt som det finns praktiska hinder för att kunna nyttja kapaciteten fullt ut. I de centrala delarna av centrum och på centrala Hisingen finns det utmaningar med att tillgodose behovet av platser samtidigt som det finns en överkapacitet i andra områden. Behovet av platser inom anpassad grundskola fortsätter öka och ytterligare platser kommer att behövas för att tillgodose behovet de närmaste åren.

Idrotts- och föreningsnämnden - För att bibehålla samma tillgång som idag krävs generellt cirka en sporthall och en bollplan per år samt ytterligare cirka en simhall och ishall var tionde år. Utöver det är behovet av ridanläggningar stort, även aktiva utemiljöer och idrottsområden behöver tillgodoses i takt med befolkningsökningen. Samtidigt behöver nämnden följa behovet av lokaler för andra idrotter som till exempel e-sport, kampsport och rollerderby.

Kulturnämnden – Gemensamt för museerna är att det finns ett omfattande behov av såväl anpassningar som underhåll. Byggnaderna är runt 100 år gamla och det är en utmaning att svara upp mot gällande lagkrav exempelvis vad avser tillgänglighet och arbetsmiljö. Kopplat till museer och magasin har nämnden i dagsläget tre större pågående projekt i syfte att möta identifierade behov och efter färdigställande förväntas lokalbehovet i nuläget vara omhändertaget. I sin lokalbehovsplan hänvisar nämnden till förvaltningens utredning avseende framtidens bibliotek av vilken det framgår att behovet av folkbibliotek ökar kopplat till prognostiserade befolkningsökningar. Utifrån nämndens lokalbehovsplan och redovisade projekt kopplat till en utökning av stadens folkbibliotek är det svårt att bedöma om staden har en lokalförsörjning i balans avseende folkbibliotek.

Nämnden för funktionsstöd – har ett fortsatt stort och ökande behov av bostäder med särskild service (BmSS). Byggtakten måste öka om nämnden ska ha någon möjlighet att verkställa nya beslut om BmSS. Behovet är störst av friliggande BmSS, samtidigt som det fortsatt är en utmaning att hitta funktionella tomter med förutsättningar för bra verksamhetsutformning.

Socialnämnden sydväst - som ansvarar för stadens boenden enligt socialtjänstlagen, bedöms behovet av verksamhetslokaler övergripande vara i balans. Nämnden ser dock behov av omfattande anpassningar för att uppnå bättre ändamålsenlighet, möta ett föränderligt behov och få ner nämndens lokalkostnader.

Utbildningsnämnden – uppger att det med den planering som finns en lokalförsörjning i balans för gymnasieskola och anpassad gymnasieskola. Kommunal vuxenutbildning och yrkeshögskola är utifrån kända förutsättningar också i balans men lokalbehovet är generellt drivet av mål och visioner vilket gör att ändrade mål kan påverka balansen på sikt.

Äldre samt vård- och omsorgsnämnden - ser fram till 2040 en kraftig ökning av personer i åldersgruppen 65 år och äldre. Ökningen är störst inom den ålderskategori som är i störst behov av äldreomsorg, 85 år och äldre. Detta påverkar såväl behovet av nya platser på vård- och omsorgsboenden som på verksamhetslokaler för kommunal service som riktar sig till ordinärt boende såsom hemtjänst eller dagverksamhet. För vård och omsorgsboenden finns risk för underkapacitet redan från 2027 och mycket små marginaler för oförutsedda händelser som snabbt kan generera ett ökat behov av platser.

Uppdrag till grundskolenämnden, idrotts- och föreningsnämnden samt stadsfastighetsnämnden

Idrotts- och föreningsnämnden såväl som grundskolenämnden lyfter i sina respektive lokalbehovsplaner utmaningar kopplade till idrottsanläggningar/hallar. Idrotts- och föreningsnämnden lyfter i sin lokalbehovsplan olika perspektiv på att det finns ett delat ansvar för idrottsanläggningar och idrottshallar, samt att detta ställer höga krav på samverkan. Grundskolenämnden lyfter i sin lokalbehovsplan att uppdraget kring säkerhetsklassade lokaler för övernattnings och beslutet kring fullstora idrottshallar medför ökade kostnader för nämnden.

Kommunfullmäktige beslutade 2014-02-06 § 11 att lokalnämnden (nuvarande stadsfastighetsnämnden) skulle vara den nämnd som ansvarar för fastighetsförvaltning avseende bland annat förskole- och skollokaler. Samtidigt fastslogs att idrotts- och föreningsnämnden har ett förvaltningsansvar avseende de lokaler nämnden själva nyttjar, bland annat sporthallar.

Kommunstyrelsen beslutade 2019-12-11 § 937 i samband med antagande av 2020 års lokalförsörjningsplan att fullmättshallar ska vara norm vid ny- och ombyggnation av skolidrottshallar. Grundskolenämndens behov av idrottshallar innebär inte alltid ett behov av en fullstor idrottshall utan behovet av fullstora idrottshallar är snarare kopplat till det fria föreningslivets behov. Idrotts- och föreningsförvaltningen ansvarar för att tillhandahålla idrottsanläggningar för dessa behov och definierar tre primära halltyper för att möta behoven. Begreppet fullmättshall möts inte upp av någon av de halltyper som idrotts- och föreningsförvaltningen definierar.

Stadsfastighetsnämnden har enligt sitt reglemente till uppgift att tillhandahålla, förvalta och utveckla de verksamhetslokaler med tillhörande utemiljöer som behövs för stadens nämnder. Idrotts- och föreningsnämnden har enligt sitt reglemente i uppdrag att skapa förutsättningar för att kunna idrotta, ha en aktiv fritid och främja folkhälsa vilket innebär att förvalta och utveckla anläggningar som inte anförtrotts annan nämnd eller bolag.

Nuvarande styrning och ansvarsfördelning sker genom en kombination av de redovisade styrande dokumenten ovan. I planeringsprocessen inför byggnation uppstår det som en följd av denna kombination två primära otydligheter som idrotts- och föreningsnämnden såväl som grundskolenämnden lyfte fram i samband med antagandet av årets lokalbehovsplan. Genom dialog med stadsledningskontoret bekräftar stadsfastighetsförvaltningen att de delar bilden av att styrningskombinationen medför vissa otydligheter. Stadsledningskontorets bedömning är att otydligheterna primärt avser:

- Vilken part som ska ansvara för planering, byggnation och förvaltning av fristående idrottshallar som byggs på samma fastighet som en skolbyggnad.
- Vilken part som ska bära kostnaden för de ytor och funktioner som följer av att staden bygger större hallar för att möta ett bredare behov än det som genereras av grundskoleförvaltningen.

Med anledning av ovan nämnda aspekter avseende idrottshallar föreslår stadsledningskontoret att grundskolenämnden, idrotts- och föreningsnämnden samt stadsfastighetsnämnden ges i gemensamt uppdrag att utreda vilken part som bör ansvara för investering, byggnation och förvaltning av idrottshallar samt hur kostnader förknippade med idrottshallar bör fördelas mellan berörda nämnder.

Stadsledningskontoret föreslår att uppdraget återrapporteras i samband med beredning av Göteborgs Stads lokalförsörjningsplan 2025.

Status implementering – ny styrning lokalförsörjning

Stadsledningskontorets arbete avseende genomförande och implementering av ny styrning lokalförsörjning bedrivs utifrån två separata uppdrag. Genomförande av Göteborgs Stads program för lokalförsörjning, kommunfullmäktige 2020-03-19 § 4, samt översyn av befintlig styrning av stadens lokalförsörjning, kommunstyrelsen 2020-12-09 § 1030. Förändrings- och implementeringsarbetet har delvis bedrivits parallellt med genomförande av ny organisation stadsutveckling i syfte att dra nytta av potentiella synergieffekter.

Sammantaget består den nya styrningen av fyra riktlinjer:

1. Göteborgs Stads riktlinje för stadens lokalförsörjningsplan och nämnders lokalbehovsplaner, antagen av kommunfullmäktige 2022-01-27 § 14.
2. Göteborgs Stads riktlinje för investering i- och inhyrning samt äga eller hyra kommunala verksamhetslokaler, antagen av kommunfullmäktige 2023-01-26 § 22.
3. Göteborgs Stads riktlinje för styrande nyckeltal samt inriktning för samnyttjan och samlokalisering avseende kommunala verksamhetslokaler, bordlagd vid kommunstyrelsens sammanträde 2023-11-08.
4. Göteborgs Stads riktlinje för överföring och överlåtelse av fastigheter, byggnader och anläggning, arbete pågår, bedöms kunna färdigställas under kvartal 1 2024.

Förändring av uppdrag och ansvar, kopplat till de två riktlinjerna som antogs av kommunfullmäktige under 2022 respektive 2023, har genomförts som planerat och implementering pågår i nära samarbete med berörda förvaltningar och bolag.

Genom förslag till riktlinje för styrande nyckeltal har stadsledningskontoret tagit fram en ny metod avseende planering av kommunala verksamhetslokaler. Metoden bedöms skapa bättre förutsättningar att möta och omhänderta dessa behov i stadens stadsplanering.

Den uppdrags- och ansvarsförändring som föreslås genom riktlinjen bedöms också väl möta och vara i linje med intentionerna kopplat till en ny sammanhållen stadsutveckling. I avvaktan på politiska beslut bedrivs arbetet i enlighet med gällande styrning vilken dels inte är anpassad för stadens nya organisation, dels bygger på äldre och inte lika anpassade metoder avseende planering av kommunala verksamhetslokaler. Vid ett antagande av föreslagen riktlinje föreslås att tidigare styrning upphör att gälla i enlighet med vad som framgår av stadsledningskontorets tjänsteutlåtande i ärendet.

Stadsledningskontorets bedömning

Stadsledningskontoret har noterat en kvalitativ förflyttning i årets lokalbehovsplaner jämfört med tidigare år, med lokalbehovsanalyser i längre tidsperspektiv och mer djuplodade risk- och lokalkostnadsanalyser. Utifrån att lokalbehovsplanerna utgör ett centralt analysunderlag i stadsledningskontorets arbete med att ta fram lokalförsörjningsplanen så avser stadsledningskontoret att fortsätta det gemensamma utvecklingsarbetet tillsammans med stadens nämnder.

Stadsledningskontoret har i årets lokalbehovsplaner noterat förekomsten av samtidiga underskott och överskott av likartade lokaler inom olika verksamhetsområden. Det tydligaste exemplet är överskott av förskolelokaler samtidigt som äldre samt vård- och omsorgsnämnden och funktionsstöd beskriver ett ökande behov av lokaler för dagverksamhet och daglig verksamhet, som till utformning har många gemensamma nämndare med förskolelokaler. Stadsledningskontoret ser att ett utvecklat samarbete nämnderna emellan med fokus på dessa frågor sannolikt skulle kunna bidra till ökad lokaleffektivitet.

I årets plan lyfter stadsledningskontoret lokalkostnadsutvecklingen jämte nya krav på klimatanpassning och civil beredskap som stora utmaningar för stadens lokalförsörjning framgent. Stadsledningskontoret konstaterar att kostnadsökningarna inom byggsektorn fortsätter att öka från en redan hög nivå. Kostnadsläget påverkar upphandling och genomförande av byggprojekt med en direkt koppling till framtida lokalhyror eftersom den självkostnadsbaserade hyressättningen har bygginvesteringens storlek som utgångspunkt. Även i en mer långsiktig kontext riskerar kostnadsutvecklingen att ge stor påverkan eftersom stadsfastighetsnämnden under den kommande tioårsperioden planerar att genomföra stora investeringar i nyproduktion samtidigt som genomförandetakten inom planerat fastighetsunderhåll kraftigt ska öka. Kombinationen av mycket stora investeringsvolym, ett högt kostnadsläge, stigande räntor och långa avskrivningstider innebär att alla projekt som får genomförandebeslut kommer ge stor påverkan på verksamhetsnämndernas lokalkostnadsutveckling över lång tid.

Flera av stadens nämnder lyfter detta i sina lokalbehovsplaner och en mer restriktiv hållning mot att beställa nya projekt, och snarare arbeta med effektiviseringslösningar inom det egna beståndet, anas. Samtidigt lyfter flera nämnder oro för en låsningseffekt, där utsikten att behöva stå med kostnader för dubbla hyror under överskådlig tid gör att flyttar till mer yteffektiva och ändamålsenliga lokaler uteblir. Med nya hyressättande principer som träder i kraft 2025-01-01 kommer verksamhetsnämnderna ges möjlighet att säga upp avtal på verksamhetslokaler genom inrättande av en fast avtalsperiod. Kostnader för tomställda lokaler kommer i och med denna förändring att fördelas jämnt över verksamhetsnämnderna genom driftskostnaderna.

Sammanfattningsvis ser stadsledningskontoret betydande utmaningar för stadens verksamhetsnämnder att över tid bära de ekonomiska konsekvenserna av planerade investeringsnivåer. När ökade krav ställs på civil beredskap och klimatanpassningsåtgärder riskerar den ekonomiska bördan att öka ytterligare.

Hysesmodellen, som baseras på självkostnadsprincipen, jämte den nya styrningen inom lokalförsörjningsområdet ökar de ömsesidiga incitamenten för en kontinuerlig dialog mellan beställande och utförande förvaltningar kring kortsiktiga såväl som långsiktiga behov. De olika beslutspunkter som behöver tas för att ett projekt ska gå från uppdragsbeställning till genomförande, med tydliga krav på rapportering vid avvikelser, har å ena sidan förlängt ledtiderna, men å andra sidan synliggjort kostnader i högre grad än tidigare. Det gör det möjligt att i ett tidigare skede stoppa projekt som riskerar att bli för kostsamma.

Stadsledningskontoret ser också en tydlig tendens att nämnderna i högre grad än tidigare resonerar kring möjligheterna inom det egna lokalbeståndet såväl som effektiviseringar i arbetssätt och samlokalisering av olika verksamheter. Sammantaget visar detta på en förflyttning mot en större kostnadsmedvetenhet och ett större hushållande med resurser. Det går inte att utesluta att en ökad restriktivitet också kan komma att påverka stadens bostadsbyggande om stadens nämnder inte anser sig kunna bära kostnaderna för de verksamhetslokaler som behöver tillföras när andelen bostäder ökar. Under 2023 har såväl verksamhetsnämnder som stadsfastighetsnämnden återremitterat projekt för vidare bearbetning med hänvisning till för höga projekt- och hyreskostnader.

Magnus Andersson

Eva Hessman

Ekonomidirektör

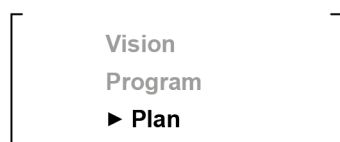
Stadsdirektör



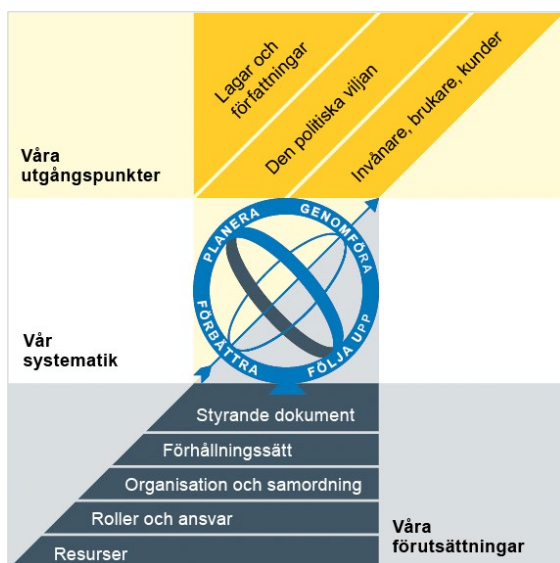
Göteborgs
Stad

Göteborgs Stads lokalförsörjningsplan 2024

Planerande styrande dokument



Göteborgs Stads styrsystem



Utgångspunkterna för styrningen av Göteborgs Stad är lagar och författningar, den politiska viljan och stadens invånare, brukare och kunder. För att förverkliga utgångspunkterna behövs förutsättningar av olika slag. Stadens politiker har möjlighet att genom styrande dokument beskriva hur de vill realisera den politiska viljan. Inom Göteborgs Stad gäller de styrande dokument som antas av kommunfullmäktige och kommunstyrelsen. Därutöver fastställer nämnder och bolagsstyrelser egna styrande dokument för sin verksamhet. Kommunfullmäktiges budget är det övergripande och överordnade styrande dokumentet för Göteborgs Stads nämnder och bolagsstyrelser.

Om Göteborgs Stads styrande dokument

Göteborgs Stads styrande dokument är våra förutsättningar för att vi ska göra rätt saker på rätt sätt. De anger vad nämnder/styrelser och förvaltningar/bolag ska göra, vem som ska göra det och hur det ska göras. Styrande dokument är samlingsbegreppet för dessa dokument.

Stadens grundläggande principer såsom demokratisk grundsyn, principer om mänskliga rättigheter och icke-diskriminering omsätts i praktisk verksamhet genom att de integreras i stadens ordinarie beslutsprocesser. Beredning av och beslut om styrande dokument har en stor betydelse för förverkligandet av dessa principer i stadens verksamheter.

De styrande dokumenten ska göra det tydligt både för organisationen och för invånare, brukare, kunder, leverantörer, samarbetspartners och andra intressenter vad som förväntas av förvaltningar och bolag. De styrande dokumenten ligger till grund för att utkräva ansvar när vi inte arbetar i enlighet med vad som är beslutat.

Styrande dokument			
Kommunala föreskrifter		Planerande och reglerande styrande dokument	
Normgivning mot enskild	Riktade styrande dokument	Planerande styrande dokument	Reglerande styrande dokument

Beslutad av:
Kommunstyrelsen

Gäller för:
Nämnder och styrelser

Diarienummer:
SLK-2023-00609

**Datum och paragraf för
beslutet:**
[Text]

Dokumentsort:
Plan

Giltighetstid:
2024-2025

Senast reviderad:
[Datum]

Dokumentansvarig:
Avdelningschef Planering
och analys

Bilagor:
[Bilagor]

Inledning	5
Syftet med denna plan	5
Vem omfattas av planen	5
Giltighetstid	5
Bakgrund	5
Läsanvisningar	5
Koppling till andra styrande dokument	6
Stödjande dokument	6
Uppföljning av denna plan	6
Analytiska utgångspunkter.....	6
Tidsperspektiv.....	6
Drivkrafter	7
Geografiska analysnivåer	7
Göteborgs Stads lokalförsörjningsanalys.....	8
Övergripande nulägesanalys och drivkrafter i lokalförsörjningen.....	8
Synergieffekter i stadens lokalförsörjning.....	13
Aktuella utmaningar och möjligheter	14
Uppföljning av lokalförsörjningsutmaningar.....	15
Bedömning av investerings- och inhyrningsbehov	16
Lokalförsörjningsanalys per nämnd	18
Nämnder som inte översänt lokalbehovsplan.....	18
Förskolenämnden	18
Grundskolenämnden.....	22
Idrotts- och föreningsnämnden	26
Kulturnämnden	30
Miljö- och klimatnämnden	32
Nämnden för arbetsmarknad och vuxenutbildning	33

Nämnden för demokrati och medborgarservice.....	33
Nämnden för funktionsstöd	35
Socialnämnden Centrum	38
Socialnämnden Hisingen	40
Socialnämnden Sydväst	41
Stadsbyggnadsnämnden	45
Utbildningsnämnden	46
Äldre samt vård- och omsorgsnämnden.....	48

Inledning

Syftet med denna plan

Lokalförsörjningsplanen ska ge en tydlig bild av Göteborgs Stads lokalförsörjning av kommunal service. Planen ska visa på vilka behov som förväntas uppstå, när i tiden de bedöms uppstå och var i staden de huvudsakliga behoven finns. Planen syftar till att skapa en överblick och tillhandahålla en analys av Göteborgs Stads samlade lokalförsörjning samt en nämndspecifik lokalförsörjningsanalys.

Vem omfattas av planen

Denna plan gäller för Göteborgs Stads nämnder och styrelser.

Giltighetstid

Denna plan gäller från och med antagande i kommunstyrelsen fram till dess att nästa lokalförsörjningsplan är antagen.

Bakgrund

I enlighet med Göteborg Stads riktlinje för stadens lokalförsörjningsplan och nämnders lokalbehovsplaner, antagen av kommunfullmäktige 2022-01-27 § 14, ansvarar stadsledningskontoret för att årligen ta fram en lokalförsörjningsplan för beslut i kommunstyrelsen.

Läsanvisningar

Under rubriken analytiska utgångspunkter redogör och beskriver stadsledningskontoret vilka verktyg som huvudsakligen används i lokalförsörjningsplanen.

Under rubriken Göteborgs Stads lokalförsörjningsanalys ges en övergripande nulägesanalys och lyfts drivkrafter i lokalförsörjningen.

Under rubriken synergieffekter i stadens lokalförsörjning lyfts synergieffekter som uppstår i relation till de olika lokalförsörjningsutmaningar som stadens nämnder lyfter i sina respektive lokalbehovsplaner.

Under rubriken aktuella utmaningar och möjligheter beskrivs stadens övergripande lokalförsörjningsutmaningarna utifrån årets analys av stadens lokalförsörjning.

Under rubriken uppföljning av lokalförsörjningsutmaningar görs en uppföljning av utmaningar från tidigare års lokalförsörjningsplaner.

Under rubriken bedömning av investerings- och inhyrningsbehov ges en beskrivning av de kommande investeringsvolymerna som stadsfastighetsnämnden presenterat för kommande år.

Under rubriken lokalförsörjningsanalys per nämnd gör stadsledningskontoret en sammanfattning och analys samt bedömning av nämndernas lokalbehovsplaner.

Koppling till andra styrande dokument

Styrande dokument	Koppling till denna plan
Göteborgs Stads riktlinje för stadens lokalförsörjningsplan och nämnders lokalbehovsplaner	Riktlinjen anger ansvarsfördelning och ramar för innehåll samt utformning av lokalförsörjningsplanen samt nämndernas lokalbehovsplaner.
Stadsfastighetsnämndens investeringsnomineringar 2024	Stadsfastighetsförvaltningens investeringsnomineringar för den kommande 10-årsperioden är ett underlag för stadsledningskontorets bedömning av stadens kommande investerings- och inhyrningsbehov.

Stödjande dokument

Göteborgs Stads befolknings- och bostadsprognoser utgör ett viktigt underlag för att kunna bedöma förväntade behov av kommunal service.

Nämndernas lokalbehovsplaner utgör underlaget för den övergripande analysen av stadens lokalförsörjning.

Uppföljning av denna plan

Ansvarig nämnd för lokalförsörjningsplanen är kommunstyrelsen. Stadsledningskontoret säkerställer en kontinuerlig uppföljning av lokalförsörjningsplanen. Uppföljning av beslutad lokalförsörjningsplan sker i samband med att nästkommande lokalförsörjningsplan upprättas. Vid behov kan avvikelserapportering och eventuell justering ske inom ramen för ordinarie uppföljning.

Analytiska utgångspunkter

Analysen i lokalförsörjningsplanen utgår ifrån tre primära utgångspunkter:

- Tidsperspektiv
- Drivkrafter
- Geografiska analysnivåer

Tidsperspektiv

Lokalplaneringen ska utgå ifrån och redovisa behov i tre tidsperspektiv:

- Nutid 1–5 år
- Närtid 5–10 år
- Framtid 10 år och framåt

Nutid 1–5 år

I detta tidsperspektiv är planeringshorisonten de kommande ett till fem åren. Det är huvudsakligen i detta tidsperspektiv som nämnderna skickar uppdrag om tillkommande eller avgående lokalbehov för att säkerställa en lokalförsörjning i balans. Det är också främst i detta tidsperspektiv som uppdrag om ny-, till- och ombyggnation beställs och

genomförs. I nutidsperspektivet görs också slutliga bedömningar av dimensionering och faktiskt kapacitetsbehov med utgångspunkt i aktuella befolkningsprognoser, kommunal servicegrad eller förändrade uppdrag och ansvar inom staden.

Närtid 5–10 år

I detta tidsperspektiv är planeringshorisonten de kommande fem till tio åren. Det är främst i detta tidsperspektiv som detaljplaner påbörjas och antas. Planering i närtidsperspektiv handlar därför primärt om att säkerställa att nödvändiga ytor för kommunal service planläggs och görs tillgängliga för byggnation. Det handlar både om antagande av nya detaljplaner och ändring av gällande detaljplaner i syfte att möjliggöra utveckling av befintliga byggnader.

Framtid 10 år och framåt

I detta tidsperspektiv är planeringshorisonten de närmaste tio åren och framåt. I detta tidsperspektiv är det främst tillgången på lämplig mark för kommunal service som måste säkerställas för att marken sedan ska finnas tillgänglig att planlägga i närtidsperspektivet.

Drivkrafter

Lokalplaneringen påverkas av tre huvudsakliga drivkrafter som var för sig eller i olika kombinationer driver behov av lokalförändringar. De huvudsakliga drivkrafterna är befolkningsmässiga förändringar, befintliga verksamhetslokaler samt politiska och verksamhetsmässiga mål och visioner.

Befolkningsmässiga förändringar

Denna drivkraft är främst kopplad till förändringar av stadens befolkning. Ökar befolkningen kan det generera behov av tillkommande lokaler. Minskar befolkningen kan det medföra behov av att lämna lokaler.

Befintliga verksamhetslokaler

Denna drivkraft är främst kopplad till förändringar i stadens befintliga lokalbestånd. För att säkerställa ändamålsenligheten i befintliga lokaler krävs kontinuerliga åtgärder. Behov av åtgärder och förändringar drivs antingen av hyresvärdens ansvar för att säkerställa skick och status eller av verksamhetens behov av nya eller ändrade funktioner i befintliga byggnader.

Mål och visioner

Denna drivkraft är främst kopplad till förändrade mål och visioner. Politiska mål och visioner samt verksamhetens mål och visioner kan var för sig eller i kombination med varandra generera ett behov av förändring i organisation och struktur. Detta kan också resultera i ett förändrat lokalbehov.

Geografiska analysnivåer

Lokalförsörjningsplanens analys utgår i huvudsak från antingen hela Göteborgs Stad, alternativt något av de fyra stadsområdena. I förekommande fall sker även analys och kommentarer utifrån en snävare geografisk indelning baserad på mellanområden.

Göteborgs Stads lokalförsörjningsanalys

I detta kapitel ges en övergripande och sammanfattande nulägesanalys över stadens lokalförsörjningsbalans, samt beskrivning av lokalkostnadsutveckling och aspekter som kan utgöra möjligheter eller utmaningar för stadens lokalförsörjning. Med balans i lokalförsörjningen avses rätt lokaler, på rätt plats och i rätt tid. Dessutom görs en bedömning kring stadens behov av investeringar, med utgångspunkt i stadsfastighetsnämndens investeringsnomineringar och nämndernas egna analyser av tillkommande behov. Underlaget till analysen dras från nämndernas lokalbehovsplaner, men även från stadsfastigheters investeringsnomineringar samt från övriga pågående uppdrag och styrande dokument i form av program och planer som har bäring på de utmaningar stadsledningskontoret lyfter.

Övergripande nulägesanalys och drivkrafter i lokalförsörjningen

I Göteborgs Stads lokalförsörjningsplan och nämnders lokalbehovsplaner används tre tidsperspektiv, nutid (1–5 år), närtid (5–10 år) och framtid (10 år och framåt) och tre drivkrafter, befolkningsmässiga förändringar, befintliga lokaler samt mål och visioner, som analytiska utgångspunkter. Tidsperspektiven används för att beskriva var i tid ett behov uppstår, och drivkrafterna skapar en förståelse för varför ett behov uppstår. Samtliga drivkrafter har påverkan, direkt eller indirekt, på nämndernas lokalbehov. För vissa nämnder är kopplingen direkt, en ökande befolkning skapar behov av fler platser på förskola, grundskola, gymnasium såväl som på vård- och omsorgboenden eller inom bostad med särskild service (BmSS). Samtidigt är en befolkningsutveckling sällan linjär, och en tillfällig puckel kan följas av minskande födelsetal och en ökad utflyttning. En generationsväxling i ett visst område kan göra att befolkningsmönstret på ett ställe skiljer sig ifrån den övergripande trenden. Behov av anpassningar på de egna verksamhetslokalerna eller fastigheters tekniska livslängd är andra drivkrafter som påverkar behovet av lokaler. För flera av nämnderna är möjligheten till expansion tätt förknippad med tillgången till evakueringslokaler, som är en förutsättning för att kunna genomföra nödvändiga reinvesteringar. För nämnder vars verksamhet inte är lagstadgad kan nya politiska inriktningar och förändrade arbetssätt snabbt ändra innehållet i verksamheten och därmed påverka behovet av lokaler. Nämndernas lokalbehov förhåller sig i olika grad till de olika drivkrafterna och inte sällan är det en kombination av dem som driver lokalbehoven.

För de nämnder som har ett omfattande och varierande lokalbehov redovisar stadsledningskontoret följande övergripande nulägesanalys:

Förskolenämnden - har utifrån att befolkningsprognoserna för åldersgruppen succesivt skrivits ner ett planeringsmässigt överskott även om det finns lokala underskott i enskilda mellanområden som till exempel delar av centrum, Lundby och Askim, Hovås och Billdal. I nutid ser förvaltningen inte något behov av fler platser medan det i närtid finns ett behov av ytterligare platser för att kunna erbjuda barn plats i det mellanområde de är folkbokförda.

Grundskolenämnden - har en balans på övergripande nivå samtidigt som det finns praktiska hinder för att kunna nyttja kapaciteten fullt ut. I de centrala delarna av centrum och på centrala Hisingen finns det utmaningar med att tillgodose behovet av platser samtidigt som det finns en överkapacitet i andra områden. Behovet av platser inom anpassad grundskola fortsätter öka och ytterligare platser kommer att behövas för att tillgodose behovet de närmaste åren.

Idrotts- och föreningsnämnden - För att bibehålla samma tillgång som idag krävs generellt cirka en sporthall och en bollplan per år samt ytterligare cirka en simhall och ishall var tionde år. Utöver det är behovet av ridanläggningar stort, även aktiva utemiljöer och idrottsområden behöver tillgodoses i takt med befolkningsökningen. Samtidigt behöver nämnden följa behovet av lokaler för andra idrotter som till exempel e-sport, kampsport och rollerderby.

Kulturnämnden - Gemensamt för museerna är att det finns ett omfattande behov av såväl anpassningar som underhåll. Byggnaderna är runt 100 år gamla och det är en utmaning att svara upp mot gällande lagkrav exempelvis vad avser tillgänglighet och arbetsmiljö. Kopplat till museer och magasin har nämnden i dagsläget tre större pågående projekt i syfte att möta identifierade behov och efter färdigställande förväntas lokalbehovet i nuläget vara omhändertaget. I sin lokalbehovsplan hänvisar nämnden till förvaltningens utredning avseende framtidens bibliotek av vilken det framgår att behovet av folkbibliotek ökar kopplat till prognostiserade befolkningsökningar. Utifrån nämndens lokalbehovsplan och redovisade projekt kopplat till en utökning av stadens folkbibliotek är det svårt att bedöma om staden har en lokalförsörjning i balans avseende folkbibliotek.

Nämnden för funktionsstöd - har ett fortsatt stort och ökande behov av bostäder med särskild service (BmSS). Byggtakten måste öka om nämnden ska ha någon möjlighet att verkställa nya beslut om BmSS. Behovet är störst av friliggande BmSS, samtidigt som det fortsatt är en utmaning att hitta funktionella tomter med förutsättningar för bra verksamhetsutformning.

Socialnämnden sydväst - ansvarar för stadens boenden enligt socialtjänstlagen. På en övergripande nivå bedöms behovet av verksamhetslokaler vara i balans, dock ser nämnden behov av omfattande anpassningar för att uppnå bättre ändamålsenlighet, möta ett föränderligt behov och få ner nämndens lokalkostnader.

Utbildningsnämnden - uppger att det med den planering som finns en lokalförsörjning i balans för gymnasieskola och anpassad gymnasieskola. Kommunal vuxenutbildning och yrkeshögskola är utifrån kända förutsättningar också i balans men lokalbehov är generellt drivet av mål och visioner vilket gör att ändrade mål kan påverka balansen på sikt.

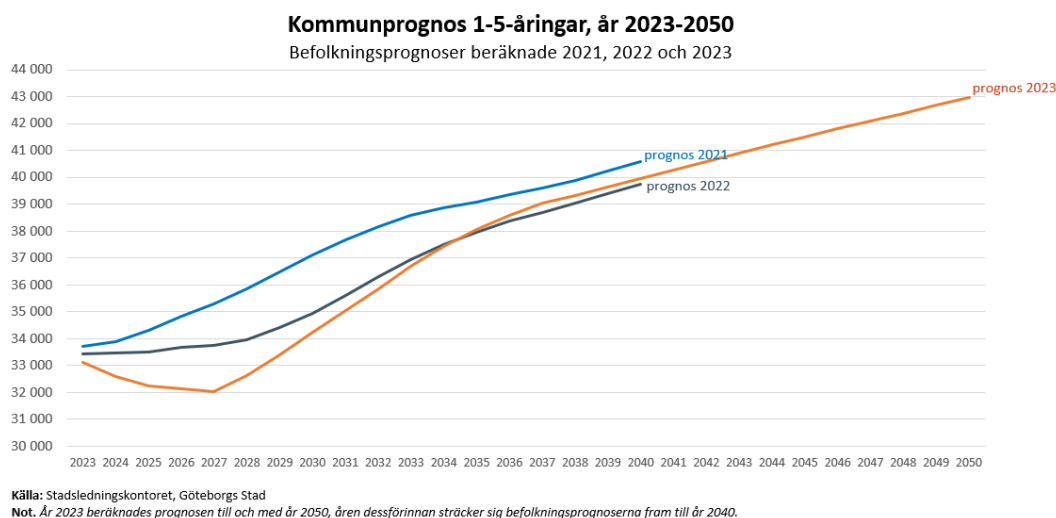
Äldre samt vård- och omsorgsnämnden - ser fram till 2040 en kraftig ökning av personer i åldersgruppen 65 år och äldre. Ökningen är störst inom den ålderskategori som är i störst behov av äldreomsorg, 85 år och äldre. Detta påverkar såväl behovet av nya platser på vård- och omsorgsboenden som verksamhetslokaler för kommunal service som riktar sig till ordinärt boende så som hemtjänst eller dagverksamhet. För vård- och omsorgsboenden finns risk för underkapacitet redan från 2027 och mycket små marginaler för oförutsedda händelser som snabbt kan generera ett ökat behov av platser.

Befolkningsmässiga förändringar, befintliga lokaler samt mål och visioner som drivkrafter inom lokalförsörjning

I avsnittet beskrivs hur de olika drivkrafterna påverkar nämnderna på olika sätt, samt hur drivkrafterna kan påverka varandra. Särskild tyngdpunkt läggs vid befolkningsmässiga förändringar, den drivkraft som påverkar samtliga nämnders behov av verksamhetslokaler i någon utsträckning, men har störst och direkt bäring på de lagstadgade verksamheterna inom utbildning samt vård och omsorg.

Göteborgs stads befolkningsprognos är uppdelad i olika delar, dels en befolkningsprognos för hela kommunen som sträcker sig fram till 2050, dels en mindre geografisk uppdelning i stads- och mellanområden som sträcker sig till 2030. Nedan visas befolkningsprognosen för olika åldersgrupper på kommunnivå.

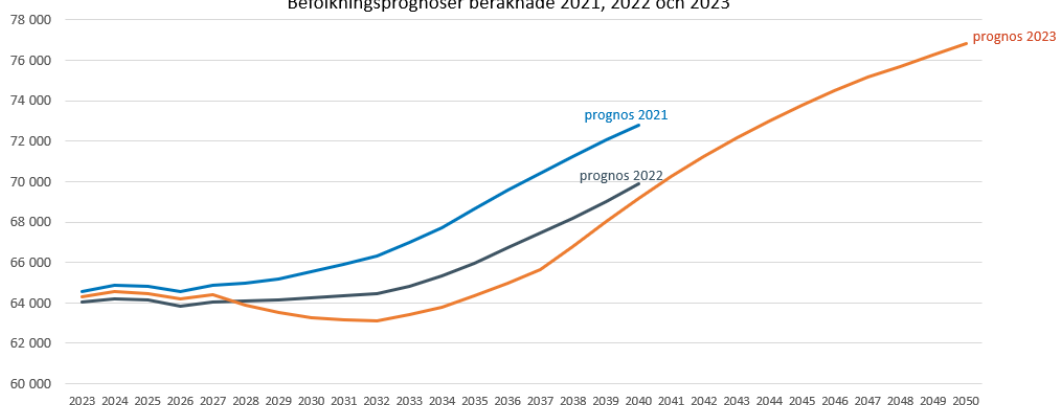
I lokalförsörjningsanalysen för förskolenämnden och grundskolenämnden är utgångspunkten för lokalbehovsanalysen begränsad till de åtta år som befolkningsprognosen på stads- och mellanområdesnivå sträcker sig till. För att värdera behovet av förskola och grundskola bortom åtta år har stadsledningskontoret tagit fram förslag på volymnyckeltal i ärendet avseende nyckeltal (SLK-2021-00581).



För förskolan innebär sviktande födelsetal en prognosticerad nedåtgående kurva inom åldersspannet 1–5 år fram till 2027, innan kurvan vänder uppåt igen. Det minskande barnantalet skapar förutsättningar för nödvändiga verksamhetsanpassningar och reinvesteringar då det finns fler möjligheter till strategisk placering av barn och på så sätt kunna tomställa lokaler i behov av reinvesteringssåtgärder. Samtidigt innebär det en stor ekonomisk påfrestning då kostnaderna för lokalerna inte minskar i samma utsträckning som kommunbidraget under samma period, utifrån att det är kopplat till antal barn. Då många barn börjar förskola redan vid ett års ålder är prognosens träffsäkerhet av stor vikt för planeringen. Osäkerheten runt det framtida barnafödandet är emellertid stor just nu och de senaste åren har prognoserna justerats nedåt för såväl Sverige som helhet som för Göteborg. Om fruktsamheten fortsätter att minska de närmaste åren kan det innebära att befolkningsprognoserna behöver justeras nedåt ytterligare. Om fruktsamheten däremot vänder uppåt på ett annat sätt än vad som prognostiseras så kommer det i stället att födas fler barn.

Kommunprognos 6-15-åringar, år 2023-2050

Befolkningsprognoser beräknade 2021, 2022 och 2023



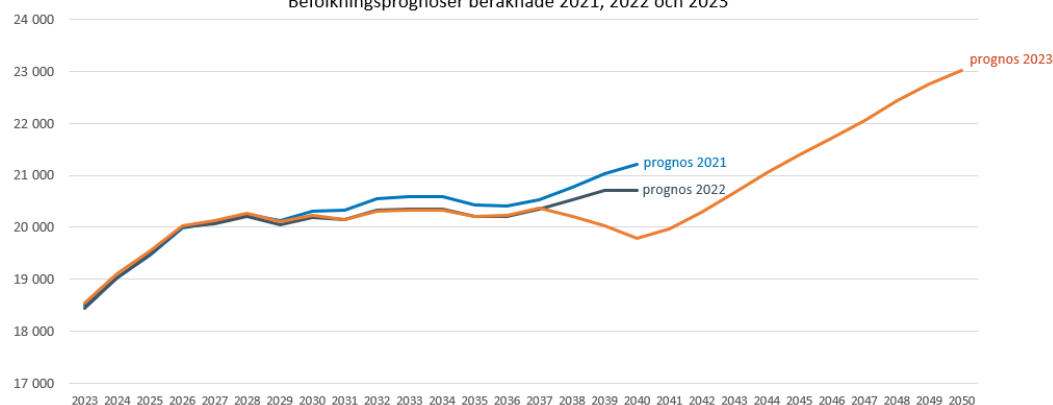
Källa: Stadsledningskontoret, Göteborgs Stad

Not. År 2023 beräknades prognosen till och med år 2050, åren dessförinnan sträcker sig befolkningsprognoserna fram till år 2040.

För grundskolan är befolkningsutvecklingen för barn i åldern 6–15 åringar flack och periodvis nedåtgående innan den visar på en uppåtgående trend runt 2033. Årets prognos visar på ett minskat antal barn jämfört med prognosen 2021 och 2022, dock fortsatt med en markant ökning i ett framtidsperspektiv, mellan år 2033–2050, inom åldersgruppen 6–9 år. Bedömningen är att en stor del av behovet av utbildningslokaler för åldrarna 6–15 år kan lösas inom befintligt bestånd och planerad expansion de närmaste åtta åren. Det finns dock utmaningar inom de fyra stadsområdena som är knuten till den mindre geografiska indelningen i mellanområde där behovet av lokaler inte kan tillgodoses och kan behöva hanteras genom lokaler med tidsbegränsade bygglov. I ett framtidsperspektiv finns behov av tillkommande platser för att möta en uppåtväxande befolkningskurva.

Kommunprognos 16-18-åringar, år 2023-2040

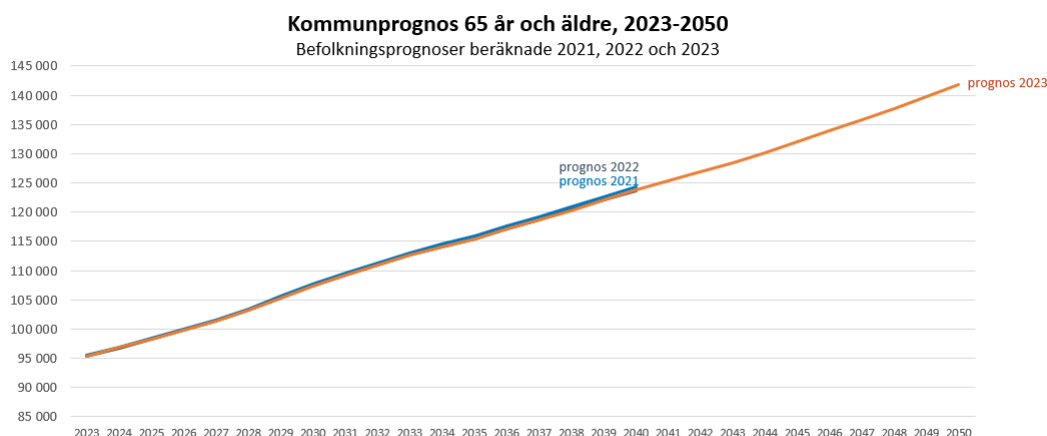
Befolkningsprognoser beräknade 2021, 2022 och 2023



Källa: Stadsledningskontoret, Göteborgs Stad

Not. År 2023 beräknades prognosen till och med år 2050, åren dessförinnan sträcker sig befolkningsprognoserna fram till år 2040.

För befolkningen i gymnasieåldern, 16–18 år, syns en kraftig ökning fram till 2026 innan utvecklingen börjar plana. Utvecklingen vänder nedåt under mitten av 2030 innan den vänder uppåt igen 2040. För utbildningsförvaltningen ger befolkningsutvecklingen inte en heltäckande bild av kommande behov eftersom gymnasieskolan är valbar och upptagningsområdet inte begränsar sig till Göteborg. Andel elever som går ut grundskolan med gymnasiebehörighet är en annan aspekt som påverkar hur söktrycket kommer se ut, samt utbudet av fristående gymnasiealternativ. Inom ramen för nuvarande planering finns det enligt utbildningsförvaltningens bedömning täckning för det tillkommande behovet.



Källa: Stadsledningskontoret, Göteborgs Stad

Not. År 2023 beräknades prognosen till och med år 2050, åren dessförinnan sträcker sig befolkningsprognoserna fram till år 2040.

För äldre samt vård- och omsorgsnämnden följer befolkningsökningen inom åldersgruppen 65 år och äldre en rakt uppåtgående trend, även om prognosen för 2023 visar på ett något lägre utfall än föregående år. För äldre samt vård- och omsorgsnämnden innebär detta ett stadigt ökat behov av lokaler inom flera av nämndens verksamheter, såväl av nya vård- och omsorgsboenden som inom lokaler för dagverksamhet eller hemtjänst. Aspekter som förhållningssätt till lagen om valfrihet (LOV), andel externa utförare och vilken tyngdpunkt som läggs på insatser i hemmet, som hemtjänst, är aspekter som påverkar behovet av platser på vård- och omsorgsboende övergripande.

För socialnämnderna och nämnden för funktionsstöd som bedriver lagstadgad verksamhet inom ramen för socialtjänstlagen (SOL) och Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS) finns en koppling till befolkningsutvecklingen i stort, men att dra direkta slutsatser från befolkningsprognoser gällande behovet av verksamhetslokaler riskerar att bli missvisande. För nämnden för funktionsstöd är det inte bara en växande befolkning som genererar ett behov utan även att andelen personer med behov av mycket stöd växer i befolkningen. Nämndens prognoser bygger därför främst på en framskrivning av beslut om insatser enligt LSS.

För nämnder som inte bedriver lagstadgad verksamhet är kopplingen till befolkningsutvecklingen mindre direkt, men inte desto mindre relevant. För idrotts- och föreningsnämnden är målet att kunna erbjuda en växande befolkning samma möjligheter till idrottsutövande, vilket kräver att tillförseln av nya idrottshallar, bollplaner, ishallar och simhallar följer stadsutveckling såväl som befolkningsutvecklingen. För kulturnämnden innebär nya stadsområden behov av nya bibliotek.

Förutom befolkningsutvecklingen är befintliga lokaler en viktig drivkraft med påverkan på nämnders lokalbehov. Lokalbehovet påverkas av fastigheter och byggnaders tekniska skick samt status likväl som tidsbegränsade bygglov och ändamålsenlighet i befintliga lokaler. Stadsfastighetsnämnden planerar för underhåll och reinvesteringar för att säkra värde och funktion i sina fastigheter över tid. De senaste åren har nämnden intensifierat arbetet med att åtgärda det eftersatta underhåller och planerar de kommande åren fortsatta reinvesteringar för stadens samtliga verksamheter. I vissa fall bedöms det inte vara ekonomiskt försvarbart att genomföra reinvesteringar, utan det krävs i stället rivning eller ersättningsinvesteringar. För nämnder med många fastigheter och ett åldrande bestånd väntas såväl nödvändiga reinvesteringar som ersättningsinvesteringar bli ekonomiskt

kännbara framöver. Detta är något som bland annat äldre samt vård- och omsorgsnämnden lyfter vars majoritet av vård- och omsorgsboenden är byggda under tidsperioden 1950–1980.

Även lagstadgad verksamhet konkretiseras många gånger av kommunala mål och visioner. Grundskolan ska enligt lag kunna tillhandahålla en skolplacering för elever i deras närområde. Vad som definieras som närområde är däremot inte lagstadgat utan politiskt styrt i den kommunala kontexten, vilket påverkar behovet av skollokaler i ett område. Skolplacering kan i teorin tillhandahållas på mindre enheter med större spridning, eller större enheter på färre platser. Det finns även driftsekonomiska aspekter som har bäring på enhetsstorlekar. På samma sätt är politiska krav som ställs på fria och bullerfria miljöer aspekter som påverkar utformning och placering av nya utbildningslokaler. Socialnämnderna ger i sina lokalbehovsplaner exempel på när mål och visioner påverkar behovet av lokaler. Att verka för ökad måluppfyllelse inom ett verksamhetsområde kan leda till ett minskat lokalbehov inom andra områden, något som socialnämnden sydväst exemplifierar i sin lokalbehovsplan. Genom ökad måluppfyllelse inom det preventiva arbetet för personer med missbruksproblematik går det att motverka att dessa personer hamnar i hemlöshet, vilket i sin tur på sikt bedöms påverka behovet av lokaler för hemlösa.

Synergieffekter i stadens lokalförsörjning

Utifrån nämndernas lokalbehovsplaner ser stadsledningskontoret att det finns utmaningar i att tillgodose behoven av lokaler för dagverksamhet och daglig verksamhet för nämnderna inom omsorg och stöd samtidigt som utbildningssidan har ett överskott av lokaler i vissa områden. Likheter i lokalutformningens behov för dessa verksamheter skulle kunna möjliggöra en tillfällig omställning för nyttjande av en annan verksamhet. Stadsledningskontoret ser samtidigt att det finns en utmaning att samordna och samarbeta kring lokaler mellan förvaltningar och att det kan finnas inbyggda svårigheter i exempelvis detaljplanebeteckningar. Samverkan och samarbete mellan förvaltningarna för att hantera de obalanser som finns skulle kunna bidra till ökad balans i lokalförsörjningen.

I årets lokalbehovsplaner har flertalet nämnder lyft samnyttjan och samlokalisering som möjligheter såväl som utmaningar. Att arbeta aktivt med samlokalisering av verksamheter inom den egna förvaltningen ger minskade lokalkostnader och kan generera positiva synergieffekter inom den egna verksamheten. När det kommer till samnyttjan med andra förvaltningar finns det flera positiva exempel inom staden, men även exempel där det fungerar mindre bra. Flera nämnder beskriver utträngningseffekter när den primära hyresgästen behöver ta större ytor i anspråk. Att de kommuninterna upplåtelseerna inte är uppdelade per nämnd som nyttjar lokalerna eller att tydliga överenskommelser ibland saknas mellan nämnder innebär att uppsägningar kan komma plötsligt och tillräcklig tid saknas för att hitta alternativa lokaler. I fall där kommunexterna aktörer ingår i samnyttjan, som exempelvis familjecentraler, uppstår ytterligare komplicerande aspekter. Familjecentraler är en samverkan mellan öppen förskola, socialtjänst och vårdcentral där vårdcentralen drivs av regionen. Det har förekommit svårigheter att upprätta samverkansavtal mellan kommunala och kommunexterna aktörer, vilket har försenat projekt eller i värsta fall inneburit att de har fått avbrytas.

Grundskolenämnden och idrotts- och föreningsnämnden adresserar i sina respektive lokalbehovsplaner en problematik avseende idrottshallar, dels utifrån det delade ansvaret inom staden, dels utifrån kostnader förknippade med idrottshallar. Idrotts- och föreningsnämnden belyser att förutsättningar behöver skapas i det strategiska och taktiska arbetet som sker i stadsutvecklingen. Samt att utgångspunkter för behov och analysmetoder i den gemensamma planeringen behöver utvecklas och att det finns ett behov av att ta fram en strategi för när kommunen ska bygga idrottsanläggningar själv respektive stötta andra aktörers byggande. Grundskolenämnden pekar på hur normen kring fullstora idrottshallar ger ökade kostnader om det inte hanteras på ett effektivt sätt. Det delade uppdrag som idrotts- och föreningsnämnden samt stadsfastighetsnämnden har avseende att behovet av säkerhetsklassade lokaler som möjliggör övernattning i samband med idrottscuper- och ungdomsevenemang adresseras även som en kostnadsdrivande faktor utan att det tillför nytta till grundskolenämndens verksamhet.

Stadsledningskontoret ser att det med anledning av hur respektive nämnds reglemente är utformade, i kombination med tidigare beslut i kommunstyrelsen och kommunfullmäktige, finns anledning att utveckla förhållanden mellan berörda parter avseende idrottshallar.

Aktuella utmaningar och möjligheter

I förra årets plan lyftes lokalkostnaden som den enskilt viktigaste/största utmaningen för stadens lokalförsörjning. Stadsledningskontoret ser fortsatt lokalkostnadsutvecklingen som en utmaning men lyfter utöver detta även civil beredskap och klimatanpassning som utmaningar för staden framöver. En uppföljning kring lokalkostnadsutvecklingen, som i förra årets lokalförsörjningsplan lyftes som den enskilt viktigaste utmaningen, ges i efterföljande kapitel.

Varje kommun är enligt Lag (2006:544) om kommuners och regioners åtgärder inför och vid extraordinära händelser i fredstid och höjd beredskap skyldig att under varje mandatperiod göra en risk- och sårbarhetsanalys. I stadens arbete med att ta fram en risk- och sårbarhetsanalys för 2024 har de förvaltningar och bolag i staden som bedöms bedriva samhällsviktig verksamhet deltagit. Risk- och sårbarhetsanalysen belyser delar av de utmaningar med bäring på lokalförsörjning som stadsledningskontoret bedömer att staden står inför och har en viktig koppling till såväl Göteborgs Stads plan för civil beredskap som till Göteborgs Stads klimatanpassningsplan.

Göteborgs Stads plan för arbetet med krisberedskap och civilt försvar 2021–2023 har som syfte att fastställa mål och inriktning för arbetet med krisberedskap och civilt försvar under perioden 2021–2023. Planen lyfter behovet av krisberedskap inför såväl förändrat klimat som för exempelvis cyberattacker, terrorism och sabotage eller kraftnätbortfall. I planens sammanställning över prioriterade åtgärder återfinns bland annat utredning av behovet att etablera trygghetspunkter i staden, analysera behov av reservkraft i samhällsviktiga verksamheter samt ta fram prioritering och investeringsförslag samt föreslå en modell för ökad uthållighet inom stadens samhällsviktiga verksamheter för att kunna klara egen försörjning och upprätthålla nödvändig samhällsservice under minst en vecka. I Göteborgs Stads budget för 2023 finns 7 miljoner kronor budgeterade för förmågehöjande åtgärder för krisberedskap och civilt försvar. För åren 2023–2025 har i budget sammanlagt 250 miljoner kronor lagts som kommuncentrala medel för

investeringar i krisberedskap. Den kommande planen för civil beredskap väntas bli klar till årsskiftet 2023/2024.

I samband med budget 2022 och 2023 gavs stadsledningskontoret i uppdrag att ta fram en klimatanpassningsplan med syfte att ta fram förslag på gemensamma och prioriterade klimatanpassningsåtgärder för stadens nämnder och styrelser. En utgångspunkt för planen är att staden som verksamhetsutövare och fastighetsägare succesivt anpassas till ett förändrat klimat. Som ett led i framtagandet av planen uppdrog kommunfullmäktige 2023 stadens samtliga nämnder och styrelser att analysera verksamhetens konsekvenser och åtgärdsbehov utifrån två scenarion, värmebölja och skyfall, och utifrån analysen nominera åtgärder till planen. Ett scenario med höjd temperatur väntas ge en påverkan på sårbara grupper inom stadens verksamheter, inom vård och omsorg såväl som inom utbildning. Förutom direkt påverkan på verksamheter får ett förändrat klimat även implikationer på stadens fastighetsbestånd. Åtgärder som syftar till ett förbättrat inomhusklimat kan exempelvis handla om inomhustemperatur, utvändigt solskydd eller att genom plantering av träd skapa skuggning på fasader. Ökad nederbörd och skyfall med översvämningar till följd, kan också påverka fastighetsbeståndet negativt. Fastighetsägaren har idag ett stort ansvar och anpassningsåtgärder kan krävas ur ett försäkringsperspektiv samt för att minimera skada och förlust av egendom. Även ur ett konstruktionsperspektiv kan ökad nederbörd leda till fuktskador medan en allmänt högre medeltemperatur ökar luftfuktigheten och medför ökad risk för exempelvis hussvamp, aspekter som med stor sannolikhet kommer behöva tas i större beaktande framgent. I arbetet med klimatanpassning behöver anpassningar på befintligt bestånd tas i beaktande såväl som det behöver bli ett integrerat perspektiv vid nybyggnation. I Göteborgs Stads budget för 2023 fanns 10 miljoner kronor avsatta i kommuncentrala medel för klimatanpassningsåtgärder som nämnder och bolag kunde äska medel från. Klimatanpassningsplanen väntas vara klar under första kvartalet 2024.

Sammanfattningsvis konstaterar stadsledningskontoret att nya krav på civil beredskap och klimatanpassning kan förväntas leda till anpassningar på befintligt bestånd såväl som förändrade krav på nya byggnader när samhällsviktiga verksamheter ska kunna bedrivas även under kris och extremväder. Om inte nödvändiga åtgärder tas med redan i projekteringsstadiet riskerar staden att stå inför kostsamma ombyggnationer på nyuppförda byggnader. Samtidigt finns en rad utmaningar att lösa inom staden kopplat till den infrastruktur som krävs för att under exempelvis ett omfattande elavbrott kunna säkerställa att reservkraftaggregat får tillförsel av bränsle eller att nödvatten kan tillföras externt till samhällsviktiga funktioner.

Uppföljning av lokalförsörjningsutmaningar

I 2023 års lokalförsörjningsplan angavs lokalkostnadsutvecklingen som den enskilt största utmaningen inom lokalförsörjningsområdet. Stadsledningskontoret konstaterar att kostnadsökningarna inom byggsektorn fortsätter att öka från en redan hög nivå. Enligt aktuell statistik från Statistiska centralbyrån (SCB) steg byggkostnadsindex för flerbostadshus med 7,5 procent i september 2023 jämfört med september 2022. Ökningen under samma period föregående år låg på 14,6 procent. De främsta orsakerna till ökningen av byggkostnadsindex handlar om högre byggmaterialkostnader, men även kostnadsökningar för transporter, drivmedel, elkraft och byggherrekostnader ger stor påverkan. Kostnadsläget påverkar upphandling och genomförande av byggprojekt med en

direkt koppling till framtida lokalhyror eftersom den självkostnadsbaserade hyressättningen har bygginvesteringens storlek som utgångspunkt.

Även i en mer långsiktig kontext riskerar kostnadsutvecklingen att ge stor påverkan på stadens nämnder eftersom stadsfastighetsnämnden under den kommande tioårsperioden har planerat att genomföra stora investeringar i nyproduktion samtidigt som genomförandetakten inom planerat fastighetsunderhåll ska öka. Kombinationen av mycket stora investeringsvolymerna, ett högt kostnadsläge, stigande räntor och långa avskrivningstider innebär att alla projekt som får genomförandebeslut kommer ge stor påverkan på verksamhetsnämndernas lokalkostnadsutveckling över lång tid. Flera av stadens nämnder lyfter detta i sina lokalbehovsplaner och en mer restriktiv hållning mot att beställa nya projekt och snarare arbeta med effektiviseringslösningar inom det egna beståndet anas. Samtidigt lyfter flera nämnder oro för en låsningseffekt, där utsikten att behöva stå med kostnader för dubbla hyror under överskådlig tid gör att flyttar till mer yteffektiva och ändamålsenliga lokaler riskerar att utebli.

Lokalnämnden (nuvarande stadsfastighetsnämnden) fick i KF 2022-05-19 §17 sammanlagt åtta uppdrag om utvecklad ekonomistyrning avseende hyressättning av stadens verksamhetslokaler. Under 2023 har samtliga uppdrag förklarats fullgjorda utom uppdraget att redovisa en strategi för hur nämndens produktionskostnader kan minskas, där särskilt möjligheten till konceptuellt byggande ska beaktas. I stadsfastighetsförvaltningens verksamhetsplan för 2023 listas ovan nämnda uppdrag som ett av förvaltningens största. Målsättningen är att arbetet med uppdraget kommer att resultera i en strategi för ekonomiskt hållbart byggande, med samtliga hållbarhetsdimensioner i beaktande. Stadsfastighetsförvaltningen beskriver i sin återsrapportering kring uppdragen bland annat ett behov av att tillsammans med verksamhetsförvaltningarna fortsätta utveckla samförstånd kring underhållets påverkan på verksamheterna och fastigheterna. Stadsledningskontoret gör bedömningen att det finns en stor medvetenhet kring lokalkostnadsutvecklingen bland stadens nämnder och att det i alla led pågår arbete med att hålla kostnaderna nere.

I sin återsrapportering av kommunfullmäktiges uppdrag kring utvecklad ekonomistyrning avseende hyressättning av stadens verksamhetslokaler föreslår stadsfastigheter (SFF-2023-01180) en ny hyressättande princip. Principen utgår fortsatt från självkostnadsprincipen men ger en större förutsägbarhet för nämnderna då kostnaderna för nästkommande år utgörs av en prognos för nästkommande år i stället för att som idag beräknas på tidigare utfall per objekt, men därefter fördelas ut baserat på nyckeltalsfördelning. Dessutom kommer verksamhetsnämnderna ges möjlighet att säga upp avtal på verksamhetslokaler genom att en fast avtalsperiod upprättas. Kostnaderna för tomställda lokaler kommer att fördelas jämnt över verksamhetsnämnderna genom driftkostnaderna. Förändringen föreslås träda i kraft 2025-01-01.

Bedömning av investerings- och inhyrningsbehov

Under 2022 genomförde lokalförvaltningen reinvesteringar på historiskt höga nivåer, vilket stadsfastighetsförvaltningen avser fortsätta med. Förvaltningen har en uttalad ambition att komma i kapp med det eftersatta underhållet och bedömer att en fortsatt hög takt krävs för att succesivt beta av underhållsskulden. I stadsfastighetsnämndens investeringsnomineringar 2024 anges re- och ersättningsinvesteringens volym vara 13 711

miljarder kronor för den kommande tioårsperioden, 2024–2033. Det är totalt 434 miljoner kronor högre jämfört med förra årets investeringsnomineringar.

Då kostnaderna för reinvesteringarna läggs på hyran genereras ekonomisk påverkan på verksamhetsnämnderna fram till mitten av 2050-talet. Samtidigt är åtgärderna nödvändiga ur såväl ett fastighetsägarperspektiv som ur ett verksamhetsperspektiv för att säkra fastighetsvärdet och tillhandahålla ändamålsenliga lokaler för kommunal verksamhet. För att reinvesteringarna ska få avsedd effekt, bland annat minskning av löpande drift- och underhållskostnader och högre ändamålsenlighet för hyresgästerna, behöver det finnas en samsyn med verksamhetsnämnderna kring det långsiktiga behovet av lokalerna.

Nyinvesteringsvolymerna för tioårsperioden 2024–2033 uppgår i sammanlagt 18 925 miljoner kronor, vilket är en sänkning med 1 794 miljoner kronor jämfört med föregående år. Sänkningen av de totala investeringsvolymerna beror enligt stadsfastighetsnämnden bland annat på dålig framfart i projekt till följd av resursbrist, förseningar av bygglov, detaljplaneändringar, överklaganden och förändringar i projekteringsstadiet vilket lett till förskjutningar av tidsplaner. Det finns en förhoppning om att den nya organisationen för stadsutveckling kommer ombesörja problematiken med försenade investeringar, bland annat genom den förändrade beslutsprocessen för investeringar som ger en ökad tydlighet och ett utvecklat samarbete med verksamhetsnämnderna.

I stadsfastighetsnämndens investeringsnomineringar 2024 ingick en prognos över verksamhetsnämndernas lokalkostnadsutveckling fram till 2033. Prognosen visar en kraftig ökning av lokalkostnader för flera verksamhetsnämnder baserat på antagande om en inflation på 2 procent och en ränta på 2,25 procent. Prognosen bygger på att planerade nyinvesteringar och reinvesteringar genomförs enligt plan, även om de projekt som ger ekonomiskt utfall sent under perioden inte är beställda och saknar genomförande- eller investeringsbeslut. Verksamhetsnämnderna har därför fortsatt stora möjligheter att värdera hur man vill hantera projekt med ekonomiskt utfall 2025–2027. Drivkrafterna bakom dessa investeringar handlar främst om behov av expansion eller annan verksamhetsdriven förändring. Även när det finns underliggande verksamhetsdrivna förändringsbehov kan nyttan av att genomföra projekt inte alltid räknas hem i relation till de ökade lokallhyror som åtgärderna medför. Här krävs därför ett aktivt prioriteringsarbete från främst verksamhetsnämndernas sida, och stadsledningskontorets bedömning är att verksamhetsnämnder uppvisar en mer restriktiv hållning i år jämfört med föregående år. Om den planering som ligger till grund för investeringsvolymerna skulle realiseras kan det medföra ett behov av effektiviseringar i verksamheterna för att kunna hantera de ökade kostnaderna. Detta skulle kunna få betydande konsekvenser för kärnverksamheten och välfärden.

I förra årets lokalförsörjningsplan konstaterades att ambitionen att ge en komplett bedömning av stadens kommande investerings- och inhyrningsbehov kommer ta tid att uppnå, men att förutsättningarna har stärkts i och med antagandet av Göteborgs Stads riktlinje för stadens lokalförsörjningsplan och nämnders lokalbehovsplaner. Stadsledningskontoret bedömer att det i och med den nya organisationen för stadsutveckling och överflyttningen av det operativa ansvaret för stadens lokalförsörjning från stadsledningskontoret till stadsfastighetsförvaltningen finns ett förstärkt behov av samarbete för att kunna leverera en heltäckande bild av stadens kommande investerings- och inhyrningsbehov. Stadsledningskontoret och stadsfastighetsförvaltningen har inlett en utveckling av samarbetet för ökad träffsäkerhet i denna bedömning.

Lokalförsörjningsanalys per nämnd

Kapitlet innehåller en sammanfattning och analys av respektive nämnd. Under rubrikerna lokalbehovsanalys, aktuella utmaningar och möjligheter, lokalkostnadsanalys och riskanalys sammanfattas nämndens egen lokalbehovsanalys. Varje nämnds avsnitt avslutas med stadsledningskontorets bedömning och analys.

Nämnder som inte översänt lokalbehovsplan

Göteborgs Stads riktlinje för stadens lokalförsörjningsplan och nämnders lokalbehovsplaner anger att samtliga nämnder senast i september varje år ska översända en lokalbehovsplan till kommunstyrelsen. Riktlinjer ger möjlighet att själv bestämma periodicitet på antagande av ny plan, dock minst vid varje ny mandatperiod. I enlighet med riktlinjen har flertalet av stadens nämnder under 2023 inkommit med en lokalbehovsplan till kommunstyrelsen, medan ett antal har uteblivit. Stadsledningskontoret har som följd inte haft möjlighet att göra en analys av dessa nämnders lokalbehov men har följt upp med berörda nämnder för att säkerställa att innehållet i riktlinjen är känt. Nedanstående nämnder har inte översänt en lokalbehovsplan för 2023/2024 i enlighet med gällande riktlinje.

- Arkivnämnden
- Exploateringsnämnden
- Nämnden för inköp och upphandling
- Nämnden för intraservice
- Kretslopp och vattennämnden
- Socialnämnden Nordost
- Stadsfastighetsnämnden
- Stadsmiljönämnden
- Stadsrevisionen
- Valnämnden

Förskolenämnden

Nämnden ansvarar för förskola, öppen förskola och pedagogisk omsorg i enlighet med skollagen, skolförordningen samt övrig lagstiftning inom utbildningsområdet.

Verksamheterna som omfattas av nämndens lokalbehovsplan är främst förskola men även pedagogisk omsorg, öppen förskola, specialförskola och omsorg på obekvämt arbetstid samt kontorslokaler.

Lokalbehovsanalys

Förskolenämnden konstaterar initialt att den befolkningsprognos som de senaste åren visat en svag ökning av antalet 1–5 åringar nu visar på en minskning av antalet barn fram till 2027. Efter 2027 vänder prognosen succesivt uppåt för att till 2034 vara i fas med den prognos som presenterades i förra årets plan. Under närtid, 5–10 år, förväntas antalet barn öka med cirka 4 100 och i framtid 3 300. Förskolenämnden lyfter att dessa siffror är behäftade med stora osäkerheter, inte minst utifrån antaganden om fruktsamhet vilket kan få stor påverkan på prognosen och behoven framgent.

Förskolenämndens bedömning är att det i ett nutidsperspektiv, 1–5 år, inte finns något behov av fler förskoleplatser givet de projekt och förstudier som är pågående utan att det snarare finns en överkapacitet. De fyra utbildningsområdena har alla ett överskott av platser, även om det finns lokala underskott i vissa mellanområden som kommer innebära viss förskjutning av platser. Askim-Hovås i sydväst sticker ut utifrån att det där behövs nya lokaler för att lösa evakuering. I närtid, fram till 2030, bedömer förskolenämnden att det finns behov av cirka 770 platser om nämnden ska kunna erbjuda barn plats på en förskola i ett mellanområde där de är folkbokförda. En ökning av antalet platser utifrån målsättningen att erbjuda barn en plats i det mellanområde där de är folkbokförda skulle innebära en än större överkapacitet. I närtid, efter 2030, och framtid, 10 år och framåt, har ingen behovsbedömning gjorts utifrån att förvaltningen är nyckeltalsstyrd och Göteborgs Stads riktlinje för styrande nyckeltal samt samnyttjan och samlokalisering för kommunala verksamhetslokaler ska fungera som ett instrument för att säkra behovet av platser i de tidsperspektiven.

Förskolenämndens bedömning är att överkapaciteten som finns kan nyttjas för att evakuerar verksamheter i de fall som stadsfastigheter planerar åtgärder i befintliga byggnader, men det kan även bli aktuellt med tillfälliga stängningar eller avveckling.

Förskolenämnden har tagit fram inriktningsprinciper som ska gälla vid nybyggnation. Dessa anger att minsta storlek på nya förskolor ska vara fyra avdelningar, att förskolor ska byggas i en sammanhållen byggnad och att förskolor i första hand ska byggas med jämnt antal avdelningar. Detta för att öka driftsekonomi i nya byggnader.

Förskolenämnden ser att det för den öppna förskolan finns behov av ytterligare lokaler i Gamlestaden och en familjecentral i Hammarkullen men att det i övrigt råder balans. Behovet av kontorslokaler är med pågående planering och kommande projekt också i balans.

Aktuella utmaningar och möjligheter

Förskolenämnden lyfter i sin lokalbehovsplan sju utmaningar och möjligheter där fem av dem även lyftes i föregående års lokalbehovsplan, ny styrning i staden, kapacitet, behovsbedömning, inhyrning och familjecentraler. I årets plan delas behovsbedömningen upp i två delar, dels förskoleplatser, dels måltid och därutöver belyses renoveringar.

Ny styrning inom lokalförsörjning - bedöms både vara en utmaning utifrån att förskolenämnden har ett nytt ansvar i den nya styrningen samtidigt som det också kan vara en möjlighet givet pågående arbete med att hitta nya processer för samverkan.

Överkapacitet - förvaltningen lyfter att den överkapacitet av platser som finns är en ekonomisk utmaning. Platserna kan nyttjas som evakuering för de åtgärder som stadsfastigheter planerar där det finns behov av evakuering men det kräver ett nära samarbete och det är inte uteslutet att tillfälliga stängningar eller avvecklingar kan bli aktuellt.

Behovsbedömning av förskoleplatser - är fortsatt en utmaning för förskolenämnden utifrån att det saknas beslut kring närhet till förskolan vilket påverkar behovet. Förskolenämnden genomförde en inventering av förskolornas kök under 2022 och resultatet av den kommer att användas för att bedöma framtida behov.

Inhyrning och samlokalisering - utifrån att förskolenämnden i många fall är hänvisade till inhyrningar av förskolor, framför allt i stadens centrala delar lyfts de utmaningar det

medför utifrån samlokalisering med bostäder, utformning och ekonomiska förutsättningar.

Reinvesteringar - stadsfastighetsnämnden planerar ett stort antal renoveringar av befintliga förskolor under den närmaste treårsperioden, det ger generellt en möjlighet till förbättrad ändamålsenlighet men samtidigt utmaning för nämnden i planering och genomförande.

Familjecentraler - nämndens uppdrag avseende familjecentraler lyfts som en utmaning, dels utifrån bedömning av lokalbehov när det är flera olika aktörer involverade, dels utifrån att stadsfastighetsförvaltningen inte agerar mellanhyresvärd för familjecentralerna likt de gör för övriga verksamheter och förskolenämnden riskerar att stå med tomma lokaler om någon part drar sig ur.

Lokalkostnadsanalys

Förskolenämnden ser en betydande ökning av hyreskostnaderna med cirka 28 procent under den kommande femårsperioden samtidigt som befolkningsprognosen endast innebär på en marginell ökning av antalet barn i 1–5 års åldern. En del av kostnadsökningen beror på stadsfastighetsnämnden ambition att arbeta i kapp eftersatt underhåll och förskolenämnden lyfter att hyran för nyrenoverade förskolor de senaste åren ökat med i genomsnitt 120 procent. För nya förskolor är det flera faktorer som påverkar kostnadsutvecklingen, som markarbete i form av sprängning och bullerskydd. De senaste åren har även ökade byggkostnader bidragit till utvecklingen.

Förskolenämnden pekar på olika strategier att dämpa kostnadsutvecklingen som att skjuta byggprojekt framåt i tiden tills lokalerna behövs utifrån läge och platsbehov. En annan strategi är att använda tillgängliga lokaler för evakuering i samband med renovering. En tredje strategi är att bygga billigare men det är framför allt kopplat till stadsfastigheter och det uppdrag de fått kring att sänka produktionskostnader.

Riskanalys

Förskolenämnden ser tre riskområden, de första två, förvaltningens överkapacitet och ökade lokalkostnader lyftes även i stadens lokalförsörjningsplan 2023. Den tredje risken som lyfts är samlokalisering och samnyttjan.

Överkapaciteten lyfts som en risk som i nutid kan nyttjas för evakuering men att det även kan bli aktuellt med tillfälliga stängningar och avveckling samtidigt som det krävs en beredskap för om behoven utifrån befolkningsprognosen skulle ändras i närtid. Att förskolenämnden bär beredskapen för framtida behov utgör i det en ekonomisk risk.

Lokalkostnadsutvecklingen beror dels på underhållsåtgärder som genomförs vilket medför en högre hyresnivå, dels på tillkommande projekt. Förskolenämnden lyfter även andra kostnadsdrivande faktorer där det krävs ett fortsatt arbete, Tekniska krav och anvisningar (TKA), arbete med funktionsprogram för förskola och klimatomställning.

Samlokalisering och samnyttjan avser lokaler som förskolan nyttjar där grundskolenämnden har den kommuninterna upplåtelsen och förskolenämnden ser att det vore önskvärt att nämnderna hade separata upplåtelser.

Stadsledningskontorets analys och bedömning

Stadsledningskontorets bedömning är att nämnden på ett tydligt sätt redovisar kommande lokalbehov som nämnden förväntas möta i ett nutidsperspektiv och delar nämndens

bedömning avseende obalansen i lokalförsörjningen. Den planering som skett för förskolan har utgått ifrån befolkningsprognoser som visat en kraftig ökning av antalet barn i åldern 1–5 år. När prognosen succesivt skrivits ner och att åldersgruppen nu i stället ser ut att minska i omfattning så ger det en överkapacitet.

I ett närtidsperspektiv beskriver nämnden att det finns behov av fler lokaler men det är baserat på att alla barn ska erbjudas plats i det mellanområde där det är folkbokförda, den utgångspunkten medför att behovet av plaster blir högre än den faktiska befolkningsutvecklingen. Stadsledningskontoret lyfte i lokalförsörjningsplanen 2023 behovet av att ta fram avståndskriterier för att skapa en tydlighet i planeringen och förskoleförvaltningen lyfter i årets lokalbehovsplan att behovsbedömningen är en fortsatt utmaning givet avsaknaden av avståndskriterier, men stadsledningskontoret noterar att de inte föreslagit nämnden någon fortsatt utredning.

Stadsledningskontoret belyste i lokalförsörjningsplan 2023 även behovet av ett förtydligande från förskolenämnden vad gäller enhetsstorlekar. Förskolenämnden har under 2023 tagit fram en inriktning avseende enhetsstorlekar som antogs i samband med lokalbehovsplanen. Inriktningen anger att nya förskolor ska byggas med minst fyra avdelningar i en sammanhållen byggnad. I stadsledningskontorets ärende avseende styrande nyckeltal (SLK-2021-00581) redogör stadsledningskontoret för identifierade lokalförsörjningsutmaningar avseende förskola och grundskola i Göteborgs innerstad. Den föreslagna riktlinjen innehåller förslag på nyckeltal för friyta. Stadsplaneringen kräver flexibla parametrar som ger möjlighet att ta hänsyn till olika planeringsförutsättningar i olika stadsområden. De parametrar som i huvudsak blir applicerbara för att skapa en planeringsmässig flexibilitet är att arbeta med enhetsstorlekar, förflyttningar och kompromisser avseende friyta samt möjligheten till schemalagd utevistelse. Stadsledningskontorets bedömning är att den föreslagna riktlinjen för nyckeltal vid ett antagande skulle utgöra ett funktionellt verktyg i dessa situationer. För att avgöra vilken eller vilka parametrar som antingen enskilt eller i kombination bäst möter kommunfullmäktiges uppdrag att värna ett hela-staden-perspektiv måste samverkan mellan berörda parter ske. Förskolenämndens beslut avseende enhetsstorlekar i kombination med föreslagna nyckeltal skulle gemensamt skapa en tydlig utgångspunkt i stadsplanering såväl som en utmaning givet den begränsade ytan i innerstaden.

Vad avser de utmaningar som nämnden väljer att lyfta fram i årets lokalbehovsplan är flera återkommande och vissa kan behöva följas under en längre tid. Den första, som avser stadens organisation med nya stadsutvecklande nämnder och den nya styrningen kring lokalförsörjning, innebär förändrade ansvar i lokalförsörjningen. Stadsledningskontoret delar bilden av det förändrade uppdrag och ansvar som nämnden står inför. Vidare lyfter nämnden att det finns behov av att implementera de nya processerna som tagits fram inom de stadsutvecklande nämnderna samtidigt som den förändrade styrningen för lokalförsörjning implementeras för att skapa förutsättningar för lokalförsörjning i balans. Samnyttjan och samlokalisering adresseras också utifrån ett antal exempel där förskolenämnden ser utmaningar i nuvarande konstellationer med inhyrda förskolor, familjecentraler och samlokalisering med grundskolan. Stadsledningskontorets bedömning är att samverkan med berörda parter är centralt för att hantera de utmaningar nämnden lyfter.

Förskolenämnden ser att den största utmaningen är att hantera de ökande lokalkostnaderna i relation till vikande befolkning. Stadsledningskontoret delar den

bilden och bedömer att nämnden behöver ta fram avståndskriterier som ett underlag för att kunna prioritera vilka projekt som ska genomföras. Förskolenämnden har fortfarande en möjlighet att påverka delar av lokalkostnadsutvecklingen men för att kunna göra en prioritering av de projekt som ligger i planeringen behövs en styrning att förhålla sig till men också beskriva risker och konsekvenser samt vad som är möjligt att realisera givet nämndens budgetramar. Den behovsbedömning som gjorts i närtid innebär att det finns ett behov av nya lokaler samtidigt som det ger en överkapacitet något som sannolikt även leder till ökade lokalkostnader då nya lokaler generellt har högre hyror än det äldre beståndet.

Till sist vill stadsledningskontoret belysa en av strategierna som nämnden lyfter för att hantera lokalkostnadsutvecklingen vilken är att ta fram ett funktionsprogram för nämndens verksamheter. Innan ärendet avseende Göteborgs stads riktlinje för styrande nyckeltal samt samnyttjan och samlokalisering avseende kommunala verksamhetslokaler är beslutat gäller fortsatt Ramprogram för förskole-/skolbyggnader (2014). I ärendet föreslår stadsledningskontoret att ansvaret för ramprogrammen överförs till respektive ansvarig nämnd i samband med beslut om den nya riktlinjen.

Grundskolenämnden

Grundskolenämnden ansvarar för förskoleklass, grundskola, anpassad grundskola och fritidshem. Nämnden har utöver det ett ansvar för stadens verksamhet inom kulturskolan samt måltid, lokalvård och vaktmästeri för de verksamheter som nämnden bedriver. Även lokaler för nämndens övriga verksamheter ingår i lokalbehovsplanen.

Lokalbehovsanalys

Grundskolenämnden lyfter i sin lokalbehovsanalys hur befolkningsprognosen förändrats de senaste åren och succesivt skrivits ner. Årets befolkningsprognos för åldersgruppen 6–15 år ligger fram till 2027 något högre än 2022 års prognos. Efter 2027 vänder prognosen nedåt innan den vänder uppåt igen 2032. Befolkningsprognosen varierar över staden, på Hisingen minskar antalet barn något till 2030, i nordost ökar antalet barn något, i sydväst är prognosen i princip oförändrad och i centrum minskar antalet barn i åldersgruppen något. Det finns dock ökningar som behöver hanteras i nutid även om antalet barn i åldersgruppen minskar i närtid, samtidigt skiljer sig utvecklingen åt mellan mellanområden och i åldersgruppen 6–12 år respektive 13–15 år.

Utifrån ett hela-staden-perspektiv är grundskolans lokalbehov i balans och behovet av skolplatser kan tillgodoses. Det finns dock stora skillnader mellan och inom utbildningsområdena där behoven i vissa områden överstiger tillgänglig kapacitet.

I ett nutidsperspektiv, 1–5 år, behöver lokalbehovet på centrala Hisingen säkras utifrån befintligt underskott och ökande befolkningsprognoser. I andra delar behöver tvärtom minskade befolkningsprognoser hanteras samtidigt som det finns en utmaning med att säkra behovet av skolplatser i stadens ytterområden. För att säkra det långsiktiga lokalbehovet behöver lämpliga ytor lokaliseras då befintliga byggrätter är begränsade eller omgärdade med bevarandekrav eller skyddsbestämmelser som begränsar möjligheterna att utöka antalet skolplatser ytterligare. I närtidsperspektiv, 5–10 år, behöver ett stort antal tidsbegränsade bygglov ersättas med permanenta lokaler. I området är flera grundskolor samlokaliserade med förskolor vilket förhindrar en utökning av

skolplatser och nämnden bedömer att det behövs ett gemensamt arbete för att kunna lösa ut beroende dem emellan.

Befolkningsprognosen för nordost ökar marginellt medan antalet platser med nuvarande planering förväntas öka, området kring Gamlestaden och Utby sticker dock ut där kapaciteten behöver utökas för att tillgodose behovet av platser. I ett nutids- och närtidsperspektiv behöver planeringen ske i syfte att skapa större enheter och en stadiindelning som följer den inriktning som nämnden beslutat om. För att nyttja befintlig kapacitet mer effektivt behöver antalet skolenheter ses över samtidigt som det behöver vägas mot framtida behov av skolplatser.

I sydväst är befolkningsprognosen i princip oförändrad och den planering som finns överstiger behovet. Utifrån att befolkningsökningen väntas vara svag är befintliga verksamhetslokaler och följsamhet mot nämndens beslut om storlek och stadiindelning den främsta drivkraften i ett nutidsperspektiv. Utvecklingen ser ut att fortsätta även i ett närtidsperspektiv även om det varierar mellan områden. I ytterområden behövs en viss överkapacitet för att hantera variationer i befolkningsutvecklingen och kan utifrån den bostadsplanering som sker behövas för att säkra behovet av skolplatser i ett framtidsperspektiv, 10 år och framåt.

Befolkningsprognoserna för centrum visar på en viss minskning i åldersgruppen samtidigt har de senaste årens befolkningsökning lett till att kapaciteten på befintliga skolor i de centrala delarna av centrum utökats succesivt utan att fler lokaler tillkommit vilket gjort att det finns ett strukturellt underskott av specialsalar. Demografin i området visar på en utflyttning av barnfamiljer vilket gör att behovet av skolplatser är som störst de första åren och att det därefter avtar. Samtidigt finns det i centrum ett stort beroende till fristående skolor vilket gör området sårbart för eventuella förändringar i fristående skolors kapacitet. Utifrån planerad bostadsexpansion vid befolkningsprognosens bortre gräns behöver nya skolplatser skapas för att säkra behovet.

Grundskolenämnden bedömer att behovet av platser inom anpassad grundskola bör vara cirka 2 procent av antalet barn i grundskoleåldern. Utifrån de utredningar som är pågående är bedömningen att det finns behov av ytterligare 100 platser till läsåret 2024/2025. Om utvecklingen fortsätter enligt de prognoser som funnits hittills, med en ökning motsvarande 0,1 procent, kommer ytterligare cirka 300 platser behövas till läsåret 2028/2029. Planeringsinriktningen är att anpassad grundskola motsvarande elevunderlaget ska finnas i varje utbildningsområde och att den bör samlokaliseras med grundskola.

För kulturskolan konstaterar nämnden att det finns brister avseende ändamålsenlighet, organisatoriska förutsättningar och likvärdighet när det gäller lokaler. För att bedöma framtida behov krävs ett fortsatt utvecklingsarbete inom organisationen. Utmaningen med att tillgodose behoven av lokaler i sydväst adresseras specifikt där nya lokaler i Frölunda Kulturhus lyfts som en möjlig lösning. För att tillgodose behovet av måltider har grundskolenämnden genomfört en analys av produktionskapaciteten i samtliga kök på Hisingen och i nordost med avsikten att till nästa år fortsätta med centrum och sydväst. Nämnden bedömer att det finns en del utmaningar med att tillgodose produktionskapaciteten och planeringen syftar till att säkra det. Nämnden lyfter specifikt beroende till köket på Hjällboskolan som på sikt ska rivas och Matlandet, på

Bjurslättsskolan som behöver evakueras. För övriga verksamhetslokaler finns det med pågående planering en balans.

Aktuella utmaningar och möjligheter

Grundskolenämnden lyfter i sin lokalbehovsplan utmaningar och möjligheter inom tre områden, planeringsprocesser, mål och program samt social hållbarhet.

Planeringsprocesser - inom området lyfts ny organisation för stadsutvecklings och ny styrning lokalförsörjning. Vilket även adresserades i föregående års plan och rör grundskolenämndens förändrade roll samt ansvar i den nya styrningen och tillhörande processer. Utöver det adresseras utmaningen med behov av skolplatser som behöver tillgodoses med tidsbegränsade paviljonger där ställtiden från det att grundskolenämnden kan bedöma behovet till dess att paviljongerna kan finnas på plats förlängts.

Mål och program - grundskolenämnden lyfter fyra delar som synliggjorts tydligare i och med införandet av självkostnadshyran. Bevarandebestämmelser är en utmaning givet att det inte alltid är förenligt med funktionskrav för en modern skola men det har i vissa fall även visat sig vara kostnadsdrivande både i produktion och drift. Klimatåtgärder lyfts utifrån att klimatomställningen de kommande tio åren bedöms innebära en merkostnad på cirka 9 procent för grundskolenämnden. Övernattningsskolor adresseras utifrån ett funktionsperspektiv men också som en kostnadsdrivande faktor. Även ambitionen att bygga fullstora idrottshallar lyfts utifrån de merkostnader det i vissa fall medför för nämnden.

Social hållbarhet - grundskolenämnden lyfter tre utmaningar inom social hållbarhet. Att tillgängliggöra alla lokaler utifrån Göteborgs stads program för full delaktighet för personer med funktionsnedsättning 2021 – 2026 och arbetet med lokalbehovsplanering utifrån pedagogiska segregation. Avslutningsvis lyfter grundskolenämnden det uppdrag som nämnden fått i och med antagandet av Göteborgs stads riktlinje för höjd beredskap vilket kan bli en utmaning framgent.

Lokalkostnadsanalys

I grundskolenämndens budget för 2023 uppgår den direkta hyreskostnaden till 1,2 miljarder kronor vilket motsvarar ungefär 13 procent av nämnden budget. Till 2024 förväntas hyreskostnaden öka med cirka 200 miljoner kronor till totalt 1,4 miljarder kronor och till 2033 prognosticeras hyreskostnaden för grundskolenämnden ligga på cirka 2,3 miljarder kronor.

Den stora ökningen mellan 2023 och 2024 beror till stor del på att internräntan ökar från 1 till 2,25 procent men nämnden lyfter även ökade byggkostnader, ambitiösa miljö- och klimatmål, förutsättningar i detaljplaner, stadsfastighetsnämnden krav och grundskolenämndens egna krav som kostnadsdrivande.

Nämnden lyfter vidare att hyreskostnadsprognos kan betraktas utifrån två perspektiv, dels reinvesteringar som stadsfastighetsförvaltningen ansvarar för i syfte att säkra funktion i befintliga fastigheter, dels investeringar där ansvaret är fördelat mellan stadsfastighetsnämnden och grundskolenämnden i syfte att tillgodose kommande behov.

De delar som avser investeringar är uppdelad i två delar där grundskolenämnden fortfarande har en stor möjlighet att påverka hyreskostnadsprognos från 2026 då en större

andel ej är beslutad (låst). Nämnden ser att det är i den delen som projekt kan behöva pausas eller avbrytas men att det behöver ske beroende på vilka faktorer som driver behovet och hur beroenden i planeringen ser ut. De projekt som bör prioriteras är de som har brister i teknisk status eller inte uppfyller myndighetskrav samt syftar till att tillgodose behovet av platser där det råder en brist och skapar förutsättningar för bärkraftighet.

Risikanalys

Grundskolenämnden lyfter i sin riskanalys fyra risker där samtliga även adresserades i föregående års plan. Den största bedöms vara hyreskostnadsutvecklingen i relation till befolkningsprognosen vilket även lyftes i stadens lokalförsörjningsplan.

Nämnden bedömer att det främsta verktyget för att påverka hyreskostnadsutvecklingen är att se över de projekt som ligger i planering där genomförandebeslut ännu inte är fattat. Samtidigt är det flera projekt som inte bara drivs av befolkningsförändringar utan även verksamhetslokalernas status och skick samt att det finns beroende mellan projekt. För att skapa skolenheter som är organisatoriskt, pedagogiskt och ekonomiskt bärkraftiga kan den planering som möjliggör skolenheter med önskvärd struktur och storlek prioriteras.

Grundskolenämnden lyfter även behovet av att värdera målkonflikten mellan skolenhetsutredningens principer och regelverk för skolplaceringar men framför samtidigt att det inte kan göras på en generell nivå utan behöver hanteras från fall till fall utifrån den aktuella kontexten. Till sist lyfter nämnden mål, uppdrag och ansvar som är relevanta men kostnadsdrivande och nämndens möjligheter att inom ramen för sitt uppdrag hantera kostnadsutvecklingen genom att ta fram ett funktionsprogram för nämndens verksamheter.

Vidare lyfter nämnden risken med planeringsprocesser i staden, att planerad bostadsbyggnation inte alltid är synkad med behovet av skolplatser, att ställtid för paviljonger med tidsbegränsade bygglov förlängts men även att det finns en osäkerhet kring hur lång tid ett normalprojekt förväntas ta.

Plötslig kapacitetspåverkan till följd av att friskolor förändrar sin kapacitet eller händelser i befintliga lokaler lyfts som en risk. Nämnden lyfter utifrån de skollokaler som används för att hantera risken men också att det kan finnas ett behov av att ta fram en strategi för att hantera risker samt vilken kapacitet som nämnden ska planera för.

Till sist adresseras risken med att tillgodose behovet av platser inom anpassad grundskola likt föregående år. Behoven ser ut att fortsätta öka och samtidigt kvarstår utmaningen med att lösa behovet av platser trots att berörda nämnder arbetat konstruktivt med att lösa ut behovet.

Stadsledningskontorets analys och bedömning

Stadsledningskontoret bedömning är att grundskolenämnden på ett tydligt sätt analyserar de kommande lokalbehov i relation till den pågående planering i nutid och den del av närtidsperspektiv där det finns befolkningsprognoser som underlag. Vidare delar stadsledningskontoret den balans på helheten som grundskolenämnden beskriver samtidigt som det finns utmaningar i vissa områden, primärt i centrum och på centrala Hisingen. I grundskolenämndens lokalbehovsanalys för centrum så fanns Odinskolan med som en del i planeringen men sedan dess har fastigheten sålts till en annan aktör vilket sannolikt kommer att påverka balansen i området. Nämnden beskriver tydligt

behovet av fler platser inom anpassad grundskola vilket är en utmaning som nämnden behöver följa framgent.

I förra årets lokalförsörjningsplan lyftes målkonflikten i den styrning kring enhetsstorlekar och avstånd där en tydlig värdering och prioritering efterfrågades från stadsledningskontorets håll. Utifrån att staden sedan dess fått nya nämnder inom stadsutvecklingsområdet och att en ny styrning avseende lokalförsörjning med förändrade ansvar succesivt implementeras är samverkan mellan berörda nämnder essentiell en värdering, prioriteringar och kompromisser behöver sannolikt ske i det sammanhanget.

Grundskolenämnden lyfter även utmaningen med längre genomförandetider och behovet av lokaler med tidsbegränsade bygglov där samverkan mellan verksamhetsnämnder och stadsutvecklande nämnder kan skapa förutsättningar för att bättre förstå varandras olika utmaningar och tillsammans skapa bättre förutsättningar för en lokalförsörjning i balans.

Vad avser övriga utmaningar som nämnden lyfter fram i årets lokalbehovsplan är flera återkommande och vissa kan behöva följas under en längre tid. Grundskolenämnden lyfter övernattningsplatser och fullstora idrottshallar som utmaningar, dels utifrån planeringen, dels lokalkostnadsutvecklingen. Stadsledningskontoret ser att det finns vissa otydligheter inom området och att det skulle vara till nytta att tydliggöra ansvarsförhållanden och kostnadsfördelningen mellan berörda nämnder.

Grundskolenämnden ser att den största utmaningen och risken är de ökade lokalkostnaderna i relation till den vikande befolkningen. Stadsledningskontoret delar den bilden och ser att arbetet med att se över planeringsportföljen för att se vilka projekt som kan pausas tillfälligt eller avbrytas är väsentligt för att påverka lokalkostnadsutvecklingen. I de fall där det är andra behov än befolkningsförändringar som driver lokalbehov är samarbetet med stadsfastighetsnämnden centralt för att hantera kostnadsutveckling och värdera vad som är möjligt att realisera givet nämndens budgetramar.

Till sist vill stadsledningskontoret belysa en av strategierna som nämnden lyfter för att hantera lokalkostnadsutvecklingen vilken är att ta fram ett funktionsprogram för nämndens verksamheter. Innan ärendet avseende Göteborgs Stads riktlinje för styrande nyckeltal samt samnyttjan och samlokalisering avseende kommunala verksamhetslokaler är beslutat gäller fortsatt Ramprogram för förskole-/skolbyggnader (2014). I ärendet föreslår stadsledningskontoret att ansvaret för ramprogrammen överförs till respektive ansvarig nämnd i samband med beslut om riktlinjen.

Idrotts- och föreningsnämnden

Nämnden ska genom sin verksamhet skapa goda förutsättningar för att stadens invånare ska kunna idrotta, ha en aktiv fritid och arbeta för att främja folkhälsa. Nämndens lokalbehovsplan utgår ifrån en uppdelning mellan typ av idrottsanläggning, simhall, ishall, idrottshall, bollplan, ridanläggning, utegym och andra aktiva miljöer, idrottsområden samt andra lokaler och ytor för föreningslivet.

Lokalbehovsanalys

Idrotts- och föreningsnämndens lyfter att de för att göra en analys av behoven av idrottsanläggningar behöver hänsyn tas till många perspektiv och en bred palett av underlag. I årets lokalbehovsanalys har de bland annat använt sig av stadens

befolkningsprognoser, avstånd till anläggningar, socioekonomiska och folkhälsomässiga förutsättningar. Analysen pekar på ett behov av fler idrottsanläggningar i takt med befolkningsökningen om nuvarande tillgänglighet ska bibehållas samtidigt som det befintliga anläggningsbeståndet och ojämlika livsförhållanden driver behov.

Utifrån befolkningsprognosen krävs ytterligare en sporthall och en bollplan varje år samt en simhall och en ishall var tionde år för att bibehålla dagens tillgänglighetsnivå. Många anläggningar i beståndet byggdes på 1960- och 1970-talet och har uppnått sin tekniska livslängd, i vissa fall kan den förlängas genom underhållsåtgärder, i andra fall krävs rivning och ersättning.

Utöver planerade åtgärder i befintliga anläggningar har idrotts- och föreningsnämnden tagit höjd för en simhall i den långsiktiga investeringsplaneringen, utan föreslagen placering, och ser att det kan finnas behov av ytterligare en simhall på lång sikt utifrån befolkningsprognoserna. Etableringen av en simhall i Majorna-Linné pekas ut som ett sätt att tillgodose det långsiktiga behovet.

För att tillgodose behovet av ishallar krävs utöver planerade förändringar i befintligt bestånd ytterligare tre ishallar de kommande planeringsperioderna, nutid (1–5 år), närtid (5–10 år) och framtid (10 år och framåt). Örgryte/Härlanda, Torslanda och Ringön bedöms som lämpliga lokaliseringar även om tomter ännu inte identifierats.

Idrottshallar nyttjas generellt av grundskolan på dagtid och idrottsföreningar övrig tid. Utöver den planering som finns i de centrala delarna av staden pågår utbyggnad av grundskolor med tillhörande idrottshallar som befinner sig i olika skeden. I nutid finns ett behov av fler idrottshallar än vad som är planerat för att åtgärda brister som finns i delar av centrum, på Hisingen och i stadsområde sydväst. I närtid ser idrotts- och föreningsnämnden att behovet behöver drivas genom pågående grundskoleprojekt. I ett framtidsperspektiv behöver beståndet öka med cirka en hall per år till 2050 för att möta behovet utifrån den prognosticerade befolkningsökningen.

Tillgången till bollplaner är relativt god och planeringsinriktningen är främst att värna en god kvalitet på befintliga bollplaner. I nutidsperspektiv är behovet störst i centrum där det är en hög beläggning och många planer är hotade av pågående stadsutvecklingsprojekt. I övriga staden bedöms tillgång som relativt god. I närtidsperspektiv finns behov av att bevara och om möjligt komplettera befintliga bollplaner. I övriga delar av staden följer den planerade stadsutvecklingen för att kunna tillgodose behovet. I framtidsperspektiv finns det behov av att öka antalet bollplaner med cirka en per år för att möta behovet som följer av befolkningsprognosen.

Behovet av ridanläggningar är stort och ökar i takt med att staden växer. Tillgången är låg jämfört med andra kommuner och ridskolor bör enligt idrotts- och föreningsnämndens utredningar öka med ytterligare cirka 1 400 platser och cirka 90 hästar för att komma upp till riksgenomsnittet.

Det finns mycket som tyder på att det finns behov av fler aktiva utemiljöer för att stadens invånare ska ha tillgång till det i sin närhet. För att tillgodose behovet av idrottsområden krävs ett aktivt arbete med att bevara och utveckla befintliga områden. Detta beror främst på att det är en ytkrävande funktion som är svår att ersätta på annan plats samtidigt som konkurrensen om marken ökar. Idrotts- och föreningsnämnden bedömer vidare att analysen avseende behov av idrottsanläggningar i framtiden även behöver ta höjd för

behoven hos föreningsdrivna idrotter och de som bedrivs på egen hand, till exempel e-sport, kampsport, rollerderby samt action- och racketsporter av olika slag. Föreningslivet har även lyft ett behov av andra lokaler än idrottsanläggningar som kanslifunktioner och samlingslokaler.

Aktuella utmaningar och möjligheter

Idrotts- och föreningsnämnden lyfter i sin lokalbehovsplan fem utmaningar och möjligheter. Dessa är strategisk anläggningsförsörjning, delat ansvar för idrottsanläggningar, behov av ökad styrning vid planering av idrottsanläggningar, nya sätt att utforma anläggningar och regionalt perspektiv i planeringen.

Strategisk anläggningsförsörjning - nämnden lyfter att det finns stor potential i en strategisk anläggningsförsörjning om den görs rätt och rör hur anläggningsförsörjningen ska utformas för att maximera anläggningarnas potential så att den är rätt lokaliserad, rätt dimensionerad och med rätt utbud.

Delat ansvaret för idrottsanläggningar - i staden är en utmaning vid den strategiska planering utifrån att det är flera kommunala aktörer som delar på ansvaret. Det behöver också finnas en strategi för hur staden ska bidra till förenings- och näringslivets försörjning av idrottsanläggningar, om staden ska bygga själva eller stödja andra aktörer i byggandet.

Styrning vid planering av idrottsanläggningar - det finns ett behov av att tydliggöra styrningen kring hur staden ska planera för att anläggningsförsörjningen ska komma så många som möjligt till gagn när det finns flera intressen och begränsade resurser. Göteborgs stad idrottspolitiska program som är under framtagande kommer stärka styrningen men när det är antaget finns ett behov av att konkretisera och prioritera planeringen.

Utformning av idrottsanläggningar - anläggningar behöver i större utsträckning utformas för att möta flera behov och ändamål för att främja en mer jämlik och jämställd idrott.

Regionalt perspektiv i planering - nämnden ser att ett regionalt perspektiv i planeringen för vissa typer av anläggningar, som simhallar och ishallar, skulle vara gynnsamt för att stärka försörjningen.

Lokalkostnadsanalys

Idrotts- och föreningsnämnden lyfter i sin lokalkostnadsanalys hur förändringar i omvärlden påverkar försörjningen av idrottsanläggningar i Göteborg. Nämnden ser att kostnaden för att bygga idrottsanläggningar ökat, det beror bland annat på bristen på stål och trävaror vilket drivit upp priserna. Kostnaderna inom byggsektorn har generellt varit höga vilket innebär att nämnden kommer att få svårt att genomföra planerade investeringar utifrån befintlig investeringsram och bedömer att det kommer att krävas prioriteringar.

Nämnden ser även att kostnader för att drifva anläggningar, som personal och underhåll, ökar. Nyttan med idrottsanläggningar är till stor del beroende av kostnadstäckning för driften, nya investeringar riskerar att undergräva driften och verksamheten på befintliga anläggningar om inte ytterligare medel tillförs nämnden. För att hantera de ökade kostnaderna genomför nämnden automatisering och effektiviseringar där det är möjligt.

Energikostnaderna är ytterligare en kostnadspost som ökar. Eftersom det på många anläggningar är den största kostnadsposten bedömer idrotts- och föreningsnämnden att det krävs effektiviseringar. Nämnden genomförde under vintern ett antal åtgärder som permanentats men konstaterar att det är en balansgång mellan att hantera kostnaderna och samtidigt fortsätta attrahera besökare.

Utvecklingen påverkar även föreningsverksamhet då en större andel av budgeten behöver gå till driften och investeringar i verksamheten, samtidigt som renoveringar behöver prioriteras. Föreningarnas ökade driftskostnader kan även leda till ett ökat behov av föreningsbidrag vilket påverkar idrotts- och föreningsnämndens budget.

Riskanalys

Idrotts- och föreningsnämnde lyfter i sin riskanalys att det finns en risk att idrott trängs ut när staden växer och förtätas. Nämnden ser att det skulle kunna ge sämre förutsättningar för att idrotta och ha en aktiv fritid vilket riskerar att leda till en sämre folkhälsa. För att minska riskerna ser nämnden att de behöver sträva efter att befintliga idrottsytor i centrala staden värnas och nyttjas effektivt. Nämnden lyfter också potentialen i samnyttjan och samlokalisering även om det kan ge ökade kostnader i driften.

Vidare ser nämnden ett behov av att utveckla underlagen för att kunna skapa en välfungerande analys- och beslutsprocess där beslut grundas i fakta och statistik så att inte nämndens arbete påverkas av starka föreningar, media, trender med mera. Annars riskerar nämndens arbete att leda till ett ojämlikt utbud i staden och att de sociala klyftorna bevaras.

Till sist ser nämnden en risk i att nå alla målgrupper så att anläggningarnas fulla potential kan nyttjas och inte bara de som redan är aktiva.

Stadsledningskontorets analys och bedömning

Stadsledningskontoret bedömer att idrotts- och föreningsnämnden har en god överblick över stadens framtida behov av anläggningar i samtliga tidsperspektiv, samtidigt som det finns en svårighet i att göra en heltäckande bedömning av behovet med många parametrar att ta ställning till utöver befolkningsprognosen. Stadsledningskontoret ser ytterligare en komplicerande faktor i nämndens ambition att på sikt även kunna ta höjd för behoven hos föreningsdrivna idrotter och de som bedrivs på egen hand, till exempel e-sport, kampsport, rollerderby samt action- och racketsporter av olika slag.

Stadsledningskontoret konstaterar liksom idrotts- och föreningsnämnden att styrningen kring stadens planering för anläggningsförsörjning behöver tydliggöras. Göteborgs stads idrottspolitiska program kan, när det är antaget, utgöra ett underlag i det arbetet även om det behöver konkretiseras för att kunna utgöra ett relevant underlag i planeringen. Idrotts- och föreningsnämnden lyfter i sin analys en svårighet i att hålla jämn takt med övrig bebyggelse för att bibehålla tillgängligheten till olika bollplaner och idrottsanläggningar och ser en risk att idrotten annars trängs ut när staden växer och förtätas.

Stadsledningskontoret vill särskilt peka på de utmaningar som ett delat ansvar mellan flera kommunala aktörer medför vid den strategiska planeringen av stadens idrottsanläggningar. Detta ska ses i ljuset av att idrotts- och föreningsnämnden ser att behovet av idrottshallar i ett nutids- och närtidsperspektiv kommer behöva mötas genom pågående grundskoleprojekt om staden ska bibehålla dagens tillgänglighet. Detta ställer höga krav på tydlighet i gränsdragning, ansvarsfördelning och kostnadsfördelning mellan

idrotts- och föreningsnämnden och grundskolenämnden, samt mellan stadsfastighetsnämnden och idrotts- och föreningsnämnden.

Liksom flera andra nämnder lyfter idrotts- och föreningsnämnden att de ökade driftkostnaderna riskerar att tränga ut verksamheter som bedrivs i nämndens anläggningar när intäkterna inte längre täcker kostnaderna. Stadsledningskontoret konstaterar att lokalkostnadsutvecklingen kan väntas vara en stor utmaning under en tid framöver.

Kulturnämnden

Nämnden ska driva och samordna stadens kulturstrategiska arbete, stödja och främja konsten i dess olika former och konstnärernas villkor i staden samt bedriva och utveckla publika kulturinstitutioner och mötesplatser som inte åligger annan nämnd. Verksamheterna som omfattas av nämndens lokalbehovsplan är folkbibliotek, kulturhus och museer.

Lokalbehovsanalys

Kulturnämndens lokalbehovsanalys är uppdelad utifrån nämndens två primära verksamhetsbehov, museer och magasin samt bibliotek och kulturhus.

Vad avser museer och magasin så lyfter nämnden fram att de fyra museerna i Göteborg (Stadsmuseet, Konstmuseet, Röhsska, Konsthallen) är institutioner med uppdraget att aktivt förvalta stadens samlingar. Göteborgs Konsthall har inte någon samling, utan är en arena för samtidskonst. De primära drivkrafterna som bedöms driva lokalbehov inom detta verksamhetsområde är behov kopplat dels till befintliga lokaler, dels till olika politiska mål och visioner.

Göteborgs museer och konsthall har sina publika verksamheter i ändamålsbyggnader, det vill säga byggnader uppförda för att innehålla just musei- och konsthallsverksamheter. Den aktiva samlingsförvaltningen bedrivs idag i vad som bäst kan beskrivas som tillfälliga lokaler. Gemensamt för museerna är att det finns ett omfattande behov av såväl anpassningar som underhåll. Byggnaderna är minst 100 år gamla och det är en utmaning att svara upp mot gällande lagkrav exempelvis vad avser tillgänglighet och arbetsmiljö. Kopplat till museer och magasin har nämnden i dagsläget tre större pågående projekt i syfte att möta identifierade behov och efter färdigställande förväntas lokalbehovet i nuläget vara omhändertaget.

Vad avser bibliotek och kulturhus så kvarstår nämndens bedömning, utifrån utredningen Framtidens bibliotek (2020) att staden, utifrån prognosticerade befolkningsökningar, volymmässigt borde ha ytterligare cirka 13 bibliotek. Tillkommande behov bedöms dock till viss del kunna hanteras genom omlokaliseringar, justeringar av utbudet samt införande av nya biblioteksservicestationer. Ett antal lokalprojekt kopplat till omlokaliseringar och nya servicestationer pågår eller har beslutats, medan ytterligare projekt kommer bli aktuella i ett närtidsperspektiv, 5–10 år.

Aktuella möjligheter och utmaningar

I sin lokalbehovsplan lyfter nämnden fram sju utmaningar av betydelse för nämndens verksamhet, urholkning av ekonomin, fler lokaler på kort sikt, verksamhetskostnader knutna till lokaler, lokaler i rätt lägen, nya krav på lokalerna, olika områden har olika behov samt anpassade kontorsytor.

Urholkning av ekonomin – är kopplat till nämndens ökade lokalkostnader som kontinuerligt ökar och uppgår idag till cirka 20 procent av kulturnämndens totala kostnad.

Fler lokaler på kort sikt – som en följd av att nämndens ansvar och uppdrag har utökats har också antalet verksamhetslokaler blivit fler. Nämnden har påbörjat ett arbete i syfte att säkerställa en organisation som kan hantera en större volym lokalärenden.

Verksamhetskostnader knutna till lokaler – utifrån ett ökat antal lokaler som nämnden ansvarar för så följer också ökade kostnader kopplat exempelvis till utrustning, underhåll och olika former av anpassning. Nämnden lyfter fram att detta ger påverkan avseende nämndens kommunbidragsram.

Lokaler i rätt lägen - en utmaning för kulturnämnden är att finna lokaler i rätt lägen utifrån stadens utveckling och utbyggnad i syfte att kunna möta göteborgarnas behov och förväntan på service. Nämnden ser ett tydligt behov av att planeringen av lokaler för kultur kommer in redan i fasen för programarbete.

Nya krav på lokalerna – nämnden lyfter dels fram målkonflikten mellan underhåll av museernas antikvariska skydd och de krav på tillgänglighet som ställs på en modern verksamhet, dels att biblioteken och kulturhusen genomgår en behovsförändring med andra krav exempelvis på scener, skapandeytor, grupprum och studieplatser. Sammantaget lyfter nämnden fram att detta innebär en utmaning för nämnden att hantera inom befintlig kommunbidragsram.

Olika områden har olika behov - Folkbiblioteken och kulturhusen fördes över till kulturnämnden 2019–2021. Tidigare nämnder har prioriterat olika och några bibliotekslokaler, varav flera i socioekonomiskt utsatta områden, har idag eftersatt underhåll eller är för små för att nämnden ska kunna uppfylla sitt uppdrag.

Anpassade kontorsytor - De nya arbetssätt som utvecklats under pandemin öppnar för en möjlighet att se över och anpassa kontorsytorna för lokaloptimering, flexibilitet och bättre arbetsmiljö generellt i nämndens verksamheter. Förvaltningsledningen har därför fattat ett inriktningsbeslut om att verksamheterna vid ombyggnation, renovering och nyinhyrningar övergår till flexibla kontorsplatser.

Lokalkostnadsanalys

I sin lokalbehovsplan belyser nämnden att de senaste årens hyresökningar har medfört att lokalkostnaderna utgör en större andel av kulturnämndens kommunbidrag. Kommande inhyrningar och lokalanpassningar förutsätter framåt en justering av kommunbidraget i motsvarande storlek alternativt politiska ställningstaganden om anpassning av verksamhet och uppdrag.

Museerna finns i kulturhistoriskt intressanta lokaler med höga bevarandekrav och det är både komplicerat och dyrt att anpassa dessa till dagens krav gällande tillgänglighet och klimat. Ett museum är synonymt med sitt hus och byggnaderna är uppförda med stöd av villkorade donationer. Att söka alternativa lokaler ser inte förvaltningen som möjligt, utan det är anpassning och underhåll med hänsyn till fördyrande kulturvärden som återstår.

Om aktiviteterna i lokalbehovsplanen verkställs i den omfattning och i den takt som planen anger behov av, så visar en mycket preliminär beräkning att aktiviteterna för avdelningen bibliotek och kulturhus i 2023 års kostnadsläge genererar en kostnadsökning på 665 tusen kronor för 2024 och ackumuleras upp till 4,5–5,5 miljoner kronor årligen

från år 2027. Nämnden anger att kostnadsförändringar för avdelningen Museer och konsthall kräver förstudier för varje objekt utifrån att förändringarna är mer omfattande och komplexa och redovisar ingen kostnadsprognos.

Risikanalys

I sin lokalbehovsplan lyfter nämnden fram tio risker kopplat till nämndens verksamhet, ränteförändringar, dimensionering av fastighetsorganisation, underhåll av lokaler, krav kopplat till trygghet, marknadshyror påverkar, kommuninterna upplåtelser och självkostandshyra, fördelning av självkostnadshyra, staden som förändras, kultur som resurs och investering, behovet av kulturstöd ökar. I huvudsak är riskerna kopplade till olika aspekter av ökade lokalkostnader.

Stadsledningskontorets analys och bedömning

Ett centralt perspektiv i bedömningen om det finns en lokalförsörjning i balans avseende museer och magasin påverkas av att dessa lokalbehov inte är en lagstadgad kommunal angelägenhet. Det blir också tydligt i nämndens lokalbehovsplan där nämnden pekar på att de primära drivkrafterna som bedöms driva lokalbehov är utveckling och underhåll av befintliga lokaler samt kopplade politiska mål och visioner. Stadsledningskontorets delar nämndens bild och gör bedömningen att när de pågående lokalprojekten kopplat till museer och magasin är avslutade kommer det att lösa ut de identifierade lokalbehov som finns i nuläget.

Vad avser bibliotek och kulturhus så är det svårt att utifrån nämndens lokalbehovsplan, bedöma om de pågående lokalprojekten vid färdigställande kommer leda till en lokalförsörjning i balans.

Stadsledningskontoret delar kulturnämndens bild av att en av de största utmaningarna handlar om långsiktig finansiering av pågående lokalprojekt och att balansera de ökade lokalkostnaderna i förhållande till befintliga verksamheters innehåll och omfattning. Detta är en förutsättning som nämnden tydligt behöver belysa inom ramen för den årliga budgetprocessen samt vara tydlig kopplad till en intern diskussion om anpassning av verksamhet och uppdrag utifrån givna budgetförutsättningar.

Miljö- och klimaternämnden

Nämnden ska driva och samordna stadens arbete inom den ekologiska dimensionen av hållbart arbete samt utgör stadens myndighetsutövande nämnd inom miljö- och hälsoskyddsområdet.

Lokalbehovsanalys

Miljöförvaltningen är sedan oktober 2023 samlad i för verksamheten anpassade lokaler i Majorna och nämnden bedömer att befintliga lokaler tillgodoser lokalbehovet ur samtliga tidsperspektiv.

Aktuella utmaningar och möjligheter

Lokalerna anses uppfylla verksamhetens behov på både kort- och långsikt som följd ser nämnden inga aktuella utmaningar.

Lokalkostnadsanalys

Nuvarande hyreskontrakt löper till 2028-06-30 med bashyra inklusive fasta hyrestillägg på 8 210 tusen kronor per år. Nämnden bedömer att lokalkostnaden är acceptabel ur samtliga tidsperspektiv.

Risikanalys

Nämnden redovisar inga risker i sin lokalbehovsplan.

Stadsledningskontorets analys och bedömning

Stadsledningskontoret delar miljö- och klimatnämndens bedömning att de med de åtgärder som planeras och genomförs i befintliga lokaler kommer att ha en lokalförsörjnings i balans under överskådlig tid.

Nämnden för arbetsmarknad och vuxenutbildning

Nämnden för arbetsmarknad och vuxenutbildning har ett övergripande ansvar för den kommunala vuxenutbildningen och ska för hela stadens räkning anordna arbetsmarknadspolitiska åtgärder samt ta de initiativ som behövs för att främja sysselsättningssituationen. Nämnden är huvudman för den kommunal vuxenutbildning förutom den vuxenutbildning som utförs i kommunal regi av utbildningsnämnden.

Lokalbehovsanalys

Nämnden för arbetsmarknad och vuxenutbildnings bedömning är att deras lokalbehov inte är tillgodosett vilket kopplas till det uppdrag nämnden lämnat till stadsfastighetsnämnden avseende lokaler för utbildningscentrum batteri (NAV 2023-08-22 § 149). Nämnden lyfter att behovet kan komma att ändras från 2027 utifrån nya politiska mål och uppdrag.

Aktuella utmaningar och möjligheter

Nämndens lokalbehov styrs av politiska mål och visioner, deras bedömning är att det är en utmaning att hitta en lokal utifrån det uppdrag nämnden lämnat på den korta tid som är önskvärt, vilket i september bedömdes vara cirka 14 månader.

Lokalkostnadsanalys

Nämnden redovisar i sin lokalkostnadsanalys sin totala hyreskostnad som under 2023 uppgår till 16,5 miljoner kronor och driftskostnader på 300 000 kronor.

Risikanalys

Nämnden redovisar inga risker utan bedömer att de har tillräckliga och ändamålsenliga lokaler i närtid.

Stadsledningskontorets analys och bedömning

Stadsledningskontorets bedömning är att nämnden för arbetsmarknad och vuxenutbildning har ett lokalbehov i balans för den egna verksamheten men att det finns osäkerheter kopplade till det uppdrag nämnden lämnat avseende utbildningslokaler batteri som mynnar ur ett uppdrag från Kommunfullmäktiges budget 2023 (KF 2022-11-24 § 5)

I nämndens lokalkostnadsanalys framgår inte hur lokalkostnadsutvecklingen ser ut eller vilka implikationer det får för nämndens verksamhet varför stadsledningskontoret inte kan göra en vidare bedömning.

Nämnden för demokrati och medborgarservice

Nämnden ska utveckla stadens service till de som bor, besöker och verkar i Göteborg samt bedriva ett proaktivt demokratiarbete. Nämndens lokalbehovsplan omfattar medborgarkontor, mötesplats och kontorslokaler.

Lokalbehovsanalys

Nämndens verksamhet bedrivs på åtta adresser varav två är nytillkomna sedan förra årets lokalbehovsplan. Tre av adresserna berörs i lokalbehovsplanen i ett nutidsperspektiv, 1–5 år. I lokalen där medborgarkontoret Frölunda ligger i ska en renovering påbörjas under hösten och verksamheten kommer tillfälligt att evakueras till en ersättningslokal. På medborgarkontoret Backa finns utmaningar med mötesrummen som inte bedöms vara lämpliga för att ta emot besökare, i dagsläget ser nämnden dock inte att det är aktuellt med nya lokaler då det inte finns några lämpliga alternativ i området. Medborgarkontoret Bergsjön är för tillfället samlokaliserat med kulturhuset Bergsjön. Nuvarande lokalyta begränsar verksamhetens möjlighet att utföra sitt uppdrag, och under hösten 2023 flyttar Medborgarkontoret Bergsjön därför till nya lokaler.,

Ur ett närtids- och framtidsperspektiv, det vill säga på 5 års sikt och framåt, lyfter nämnden lokalerna på Ekelundsgatan 1 där förvaltningsledningen samt de förvaltningsövergripande stödfunktioner är placerade. Då lokalerna inte bedöms vara ändamålsenliga eller möta kraven på effektivitet pågår ett lokalprojekt med syfte att presentera lämpliga alternativa lokaler som innebär att behovet kan mötas under minst de kommande tio åren. Nämndens totala lokalyta har under de senaste åren ökat till följd av nya uppdrag däribland Göteborgs Stads medborgarkontor och mötesplats Regnbågshuset.

Aktuella utmaningar och möjligheter

Samlokalisering - nämnden ser att samlokalisering kan möjliggöra en effektivisering av lokalyta och att resurser samnyttjas mellan förvaltningar. Inom ramen för förvaltningens lokalprojekt har en dialog om möjlig samlokalisering med Intraservice inletts.

Samnyttjan – genom samnyttjan av möteslokaler kan ett mer effektivt användande av kontorsytor uppnås. Behov lyfts framför allt för mötesrum för fler än 20 personer.

Lokalkostnadsanalys

Nämnden beskriver att kostnadsutvecklingen ökar mer än indexeringen i budgetprocessen vilket påverkar budgeten. För att möta denna utveckling ser nämnden ett behov av att arbeta med effektiviseringar av lokaler i pågående lokalprojekt.

Riskanalys

Lokalkostnader riskeras öka till följd av en stigande inflation och ökande räntekostnader. För att minska risken av ökade lokalkostnader ska effektiviseringsbehovet beaktas i den beställda förstudien.

Nämnden ser en utmaning med att åstadkomma samlokalisering på grund av en avsaknad av övergripande samordning. Nämnden har inte kunnat undanröja utmaningen med avsaknad av övergripande samordning men nämndens pågående dialog med intraservice fortsätter med syfte att skapa möjligheter för samlokalisering.

Stadsledningskontorets analys och bedömning

Stadsledningskontoret konstaterar att nämnden för demokrati och medborgarservice har ett antal utmaningar kopplat till sina lokaler, men samtidigt jobbar aktivt för att hitta bra och effektiva lösningar såväl inom sitt lokalbestånd som i potentiella nya lokaler. Stadsledningskontoret ser att det finns potential för en fördjupad och mer långsiktig lokalbehovsanalys på sikt.

Nämnden för funktionsstöd

Nämnden för funktionsstöd ansvarar för att ge stöd till personer med funktionsnedsättning enligt Lagen om stöd och särskild service till vissa funktionshindrade (LSS) samt utför insatser inom ramarna för Socialtjänstlagen (SoL) och Hälso- och Sjukvårdslagen (HSL). De verksamheter som omfattas av nämndens lokalbehovsplan är bostad med särskild service (BmSS) med olika inriktningar, lokaler för daglig verksamhet, lokaler för korttidsboende, korttidshem och lägerverksamhet samt kontorslokaler.

Lokalbehovsanalys

Behovet av BmSS för vuxna fortsätter enligt nämnden för funktionsstöds lokalbehovsanalys att vara stort. Cirka 140 personer väntar idag på att få beslut om BmSS verkställt. Samtidigt som behovet ökat och fler beslut om BmSS fattas, har förvaltningen för funktionsstöd svårt att verkställa besluten. För att möta det ökade behovet av platser gör förvaltningen för funktionsstöd bedömningen att det behövs totalt cirka 400 BmSS-lägenheter under en nutidsperiod, 1–5 år, och därefter cirka 50 nya lägenheter per år för att möta det tillkommande behovet förutsatt att ökningen följer samma tempo som idag. Under en 10-årsperiod innebär detta ett behov av 650 nya lägenheter enligt nämnden för funktionsstöds beräkningar. Behovet av BmSS finns i samtliga stadsområden och gäller framför allt lägenheter i fristående BmSS. Parallellt med underskottet finns ett överskott av integrerade BmSS-lägenheter i flerbostadshus som förvaltningen har svårt att fylla. Detta innebär att förvaltningen för funktionsstöd kommer att tacka nej till fler integrerade BmSS-lägenheter om inte sammanhållen utformning kan säkerställas.

Behovet av BmSS för barn och unga har enligt nämnden för funktionsstöd varit relativt konstant de senaste åren, med ett underskott trots planerat nytillskott i beståndet. I nutid tillkommer två enheter med inriktning autism. En ny enhet stod färdig under 2023 och en anpassning av BmSS som tidigare riktat sig till vuxna väntas klar för inflyttning under 2025. Bedömningen är att det fortfarande kommer vara en brist på platser efter dessa nytillskott även inräknat ramavtalsköp av platser.

Nämnden för funktionsstöd lyfter i sin plan fram vikten av ändamålsenliga lokaler för barn och unga. Tre av nämndens BmSS-enheter för barn och unga finns i lokaler som ursprungligen har haft andra ändamål, där lokalutformningen påverkar möjligheten att ge fullgott stöd till personer med mer omfattande behov. Nämnden för funktionsstöd planerar en utvärdering av dessa lokalers lämplighet som barn- och ungdomsboenden.

Förvaltningen för funktionsstöd bedriver daglig verksamhet på drygt 80 olika enheter med en geografisk spridning över hela staden. Cirka 1 880 personer har verkställda beslut om daglig verksamhet och av dessa är det cirka 1 300 personer som har valt daglig verksamhet i stadens regi. Förvaltningen för funktionsstöd lyfter behovet av särskilt anpassade lokaler för personer med omfattande stödbehov, exempelvis autism. Detta behov har varit svårt att tillgodose inom befintliga lokaler, vilket kan komma att innebära att nybyggnation behöver övervägas. Förvaltningen bedömer utöver detta att två dagliga verksamheter med tillfälliga bygglov behöver ersättningslokaler för fortsatt verksamhet. I samband med renoveringen av Dalheimers hus kommer daglig verksamhet som idag är lokaliserad där att flytta till ersättningslokaler.

Korttidsboende, korttidshem och lägerverksamhet är insatser som ger möjlighet till tillfällig vistelse utanför hemmet och erbjuder avlastning för anhöriga. Nämnden för

funktionsstöd bedriver idag att korttidsboende i Dalheimers hus för personer i åldern 18–65 med fysisk funktionsnedsättning, progredierande sjukdom eller förvärvad hjärnskada. Hela Dalheimers hus står inför omfattande renovering och korttidsboendet ska flytta permanent till ny lokal. En förstudie för att hitta permanent ersättningslokal för korttidsboendet pågår, där mindre vård- och omsorgsboenden som exempelvis äldre samt vård- och omsorgsförvaltningen inte längre har behov av kan vara aktuella som permanenta ersättningslokaler. Bedömningen är att det behövs cirka 32 platser. Med bättre anpassade lokaler väntas förutsättningarna förbättras för att tillgodose målgruppens behov. Nämnden för funktionsstöd har idag fem korttidshem som verkställer beslut om korttidsvistelse utanför hemmet, varav fyra har inriktning mot barn och unga. Staden har även ramavtal med externa leverantörer. Det bedöms finnas behov av lokaler för korttidsvistelse riktade mot barn som har behov av mycket litet socialt sammanhang, men i övrigt anses lokalbehovet kopplat till korttidshem vara i balans i ett nutidsperspektiv. Nämnden ser över sin lägerverksamhet då behovet av lägervistelse har minskat över tid, samtidigt som daglägerverksamheten kommer att utvecklas och därav behöva större lokaler. För lägerverksamhet med övernattnings ställs större krav på lokalers utformning och brandskydd, än på lägerverksamhet utan övernattnings. Samtliga lägergårdar har en underhållsskuld och omfattas av stadsfastighetsförvaltningens underhållsplanering.

För kontorslokaler och övriga verksamhetslokaler ser nämnden för funktionsstöd ett behov av kontors- och möteslokaler i vissa stadsområden och behov av att kunna samlokalisera administrativa verksamheter med andra förvaltningar. I ett nutidsperspektiv ser nämnden att det finns ett behov av administrativa lokaler för personlig assistans och myndighetsutövning i stadsområde centrum. Genom dialog med socialförvaltningarna och äldre samt vård- och omsorgsförvaltningen vill nämnden bidra till ett effektivt nyttjande av lokaler i staden.

Aktuella utmaningar och möjligheter

Nämnden för funktionsstöd lyfter i sin lokalbehovsplan flertalet utmaningar och möjligheter inom lokalförsörjningsområdet. Ett urval av dessa presenteras här.

Ramavtal - nämnden för funktionsstöd beskriver i sin plan hur stadens ramavtal möjliggör verkställande av beslut inom externa leverantörers utbud och innebär även ett minskat behov av direktupphandlade köp. Köp av platser på ramavtal är en förutsättning för att kunna verkställa beslut om BmSS med rådande underskott.

Ökade krav på brandskydd – nya krav på skäligt brandskydd genererar behov av säkerhetshöjande åtgärder i det befintliga beståndet av BmSS. Det kan handla om relativt små insatser men som ändå får stor påverkan på de boende eftersom det handlar om en sårbar grupp. Här ser nämnden för funktionsstöd en utmaning i genomförandet.

Effektivt lokalnyttjande - inriktningen på daglig verksamhet påverkar såväl utformning och yta av lokalen som lokalisering. Nämnden för funktionsstöd har påbörjat en kartläggning av samtliga lokaler för daglig verksamhet för att säkerställa ett effektivt lokalnyttjande. Samtidigt ska ett nytt digitalt kösystem för daglig verksamhet enligt Lagen om valfrihetssystem (LOV) att införas, vilket förväntas underlätta och säkerställa köhanteringen. Systemet kommer kunna bidra till underlag för analys av behovet av lokaler för daglig verksamhet. Analysen väntas ge förutsättningar för möjliga internbyten av lokaler genom en bättre matchning av målgrupper, verksamhetsinriktningar och lokaler. Lokalskiftet har redan genomförts som ett resultat av kartläggningen. Genom LOV ges möjlighet för den enskilde att välja utförare av daglig verksamhet. Nämnden för funktionsstöd konstaterar att trenden har varit en minskning av andel personer som väljer

staden som utförare. På sikt ser nämnden för funktionsstöd att detta kan komma att ge en effekt på lokalbehovet inom daglig verksamhet.

Tidiga och förebyggande insatser - korttidsvister, ledsagarservice och personlig assistans kan påverka behovet av BmSS för barn och unga. För att möta behovet hos barn och deras familjer utvecklas insatser i samverkan med andra nämnder. Dessa insatser kan leda till ett minskat lokalbehov inom BmSS för barn och unga.

Samlokalisering och samnyttjan - nämnden ser möjligheter till ökad samlokalisering och samnyttjan, dels inom den egna förvaltningen, dels med äldre samt vård- och omsorgsförvaltningen och socialförvaltningarna. Förvaltningen har påbörjat en analys av lokalutbud och lokalbehov inom framför allt verksamhetsområdet daglig verksamhet, för att säkerställa ett så effektivt lokalanvändande som möjligt.

Riskanalys

Nämnden för funktionsstöd har erfaren att en del av den planerade nybyggnationen blir försenad. Förseningen av nybyggnation beror många gånger på långa handläggningstider och försenade byggprocesser vilket ger en tidsförskjutning av planerad produktion, som i sin tur leder till att de icke verkställda besluten om BmSS ökar ytterligare.

En betydande andel av nämndens BmSS-bestånd har en standard som inte är ändamålsenlig. Det kan exempelvis handla om att de inte är anpassade efter målgruppers behov, att verksamhetskrav inte uppnås eller att det finns brister ur ett arbetsmiljöperspektiv. För att kunna behålla befintliga enheter i beståndet krävs anpassningar, risken är att annars att tillkommande enheter endast ersätter och att kapaciteten inte utökas i tillräcklig takt för att möta behovet. Nämnden ser att vid planering av nyinvestering i det befintliga beståndet behöver de lokaler med störst förutsättningar till ändamålsenlig och anpassad utformning prioriteras. Nämnden för funktionsstöd ser vidare en risk att utbyggnaden av BmSS blir ojämnt fördelad över staden då den ofta är sammankopplad med övergripande bostadsutbyggnad, och då tenderar att bli koncentrerad till exploateringsområden. För såväl verksamhet som för grannskap kan det vara av vikt att det inte sker en koncentration av boenden på en begränsad yta.

Lokalkostnadsanalys

Nämnden för funktionsstöd pekar ut lokalkostnadsutvecklingen som en av nämndens större utmaningar inom den närmsta tiden. Nästkommande år väntas lokalkostnaderna för nämnden att öka med 58,1 miljoner kronor varav 11,9 miljoner kronor står för planerat underhåll och 13,1 miljoner kronor för expansion. Det är en ökning med 17,2 procent jämfört med föregående års budget. Den planerade höjningen av internräntan från 1 procent till 2,25 procent mellan år 2023 och 2024 innebär ökade kostnader om 16,2 miljoner kronor. Till detta väntas hyreshöjningar i takt med att underhållsskulden på fastighetsbeståndet åtgärdas. I takt med att beståndet förnyas ökar även andelen av förvaltningens kostnader som består av hyror.

Nämnden för funktionsstöd lyfter att självkostnad som hyressättande princip innebär svårigheter för nämnden att utforma en ekonomistyrning med möjlighet att påverka hyresnivåerna. Detta beror på att självkostnadsprincipens utgångspunkt handlar om att fördela ut redan upparbetade kostnader hos stadsfastighetsnämnden.

Nämnden för funktionsstöd konstaterar att kostnadsnivån för nybyggnation av BmSS ligger tydligt högre än snittet för landets kommuner. Kontinuerlig dialog förs mellan förvaltningen för funktionsstöd och stadsfastighetsförvaltningen om hur BmSS kan utformas för att uppnå kostnadseffektiva lösningar utan att tumma på funktionaliteten. Parallellt har stadsfastighetsnämnden av kommunfullmäktige fått i uppdrag att ta fram och redovisa en strategi för hur nämndens produktionskostnader kan minska.

De ökade kraven på skäligt brandskydd leder till behov av säkerhetshöjande åtgärder i de delar av BmSS-beståndet vars brandskydd inte lever upp till dagens krav. Resurser för brandskyddshöjande åtgärder har tillförts nämnden.

Stadsledningskontorets analys och bedömning

Stadsledningskontorets bedömning är att nämnden för funktionsstöd har en tydlig bild över lokalbehovet samt utmaningar och möjligheter inom samtliga verksamhetsområden i ett nutidsperspektiv, och en övergripande bild i ett närtidsperspektiv, 5–10 år.

Stadsledningskontoret konstaterar att nämnden för funktionsstöd har ett omfattande lokalbehov i såväl ett nutids- som ett närtidsperspektiv. Det gäller framför allt inom BmSS men också i andra verksamhetslokaler, som daglig verksamhet. För att inte riskera att stå med en växande kö av icke verkställda beslut behöver sannolikt takten av nytillskott i beståndet öka. De planerade nytillskotten är inte tillräckliga för att möta det väntade behovet varken i ett nutids- eller närtidsperspektiv, och planerade inhyrningar riskerar att försenas eller inte bli av utifrån upphandlingstekniska skäl. Utifrån sitt reglemente är stadsfastighetsförvaltningen ansvarig för upphandling vid inhyrningar. Stadsledningskontorets uppfattning är att förvaltningen arbetar aktivt med frågan i syfte att ha en relevant och effektiv inhyrningsprocess i förhållande till gällande lagstiftning.

Stadsledningskontoret konstaterar att nämnden för funktionsstöd väntar stora ekonomiska utmaningar i relation till lokalkostnadsutvecklingen, och arbetar aktivt för att sänka lokalkostnaderna där det är möjligt. Detta görs del genom analyser för effektivt lokálnyttjande inom det egna beståndet och dels genom samlokalisering av verksamheter och med andra förvaltningar. Samtidigt står nämnden inför markant ökade kostnader för lokaler de kommande åren kopplat till såväl ränteökningar som till byggkostnadsutvecklingen.

Socialnämnden Centrum

Socialnämnden centrum ansvarar för stöd till individer och familjer enligt socialtjänstlagen. Nämndens verksamheter erbjuder aktiviteter och mötesplatser som kan ge barn och ungdomar möjlighet till en meningsfull fritid samt arbetar aktivt med krisstöd, trygghetsfrågor och folkhälsa. Verksamheterna har även kontakter med civilsamhället och samverkar med polis och rättsväsende i trygghetsfrämjande insatser.

Lokalbehovsanalys

Socialnämnden centrum har lokaler inom stadsområdet Örgryte-Härlanda, Centrum och Majorna-Linné. Nämndens huvudkontor ligger på Skånegatan 9A och samlar förvaltningsledning och verksamhetsövergripande stödfunktioner. Socialförvaltningen centrums verksamhet är uppdelad i flera avdelningar, en som riktar sig till barn och unga, en som riktar sig till vuxna samt fritidsverksamhet och förebyggande och främjande trygghetsarbete. Utöver det har förvaltningen ett stadenövergripande uppdrag som till exempel integration och socialjour. Samtliga verksamheter har lokaler runt om i centrum.

Socialnämnden centrum beskriver i sin lokalbehovsplan omfattande pågående och planerade förändringar i ett nutidsperspektiv, 1–5 år. Flera av förvaltningens lokaler ingår i stadsfastighetsförvaltningens underhållsplan för de kommande åren och kommer i vissa fall att kräva evakuering.

I detta tidsperspektiv anger socialnämnden centrum bland annat att det finns planer på att minska antalet socialkontor från tre till två. På dagens tre adresser sitter såväl avdelningarna som riktar sig till barn och unga som till vuxna. På de två kvarvarande adresserna planerar nämnden att samlokalisera efter målgrupp, där avdelningarna som riktar sig till barn och unga samlokaliseras till en adress och avdelningarna som riktar sig till vuxna samlokaliseras på den andra. På socialnämnden centrums huvudkontor på Skånegatan finns långtgående planer på ett verksamhetsindelad arbetssätt där dagens aktivitetsbaserade arbetssätt kompletteras med tydliga hemvister för de olika verksamheterna. Förändringarna ska främja arbetsmiljö, lokalnyttjande samt säkerställa tillräcklig sekretess. Planen är att implementera förändringarna under sommaren 2024.

Socialnämnden centrum anger ett antal adresser som den ser ett behov av att lämna. Det beror dels på icke ändamålsenliga lokaler, dels på behovet att samlokalisera verksamheter där positiva synergieffekter kan uppstå, särskilt inom verksamheter som riktar sig till barn och unga.

I ett närtidsperspektiv, 5–10 år, ser socialnämnden centrum både behov och möjligheter kopplat till den actionpark där avdelningen som ansvarar för fritidsverksamhet och trygghetsarbete bedriver verksamhet under april till oktober varje år. Under den tidsperioden arbetar personalen från tillfälliga arbetsbodan intill parken, vilket medges av ett tidsbegränsat bygglov. Socialnämnden centrum bedömer att Actionpark behöver lokaler för verksamhet året om för att möta den efterfrågan som finns och få en effektivare resursanvändning. Socialnämnden centrum ser det som önskvärt att det planeras en yta för permanent byggnad med kök, förråd, toalett samt mindre verksamhetsrum för möten och samtal i kommande detaljplan för evenemangsområdet.

Socialnämnden centrum beskriver i sin lokalbehovsplan svårigheter att göra en lokalbehovsanalys i ett längre tidsperspektiv än nutid och närtid.

Aktuella utmaningar och möjligheter

Effektivt lokalnyttjande - socialförvaltningen centrum arbetar aktivt med målsättningen att nyttja sina lokaler på ett effektivt och ändamålsenligt sätt för att säkra en god arbetsmiljö och tillgänglighet för förvaltningens målgrupp. Genom att ta fram en övergripande strategi, bland annat att öka samlokalisering, minska antalet adresser och ha flexibelt nyttjande som vägledning vid inhyrning av nya lokaler hoppas nämnden att målen ska nås.

Lokalkostnadsanalys

Liksom många andra nämnder pekar socialnämnden centrums prognoser mot en markant lokalkostnadsökning, som främst beror på prisutvecklingen men även på grund av reinvesteringar. I stadsfastighetsnämndens verksamhetsnomineringar inför 2024 presenteras en prognos av kostnadsutvecklingen för de lokaler där Socialnämnden centrum är hyresgäst. Enligt prognosen förväntas kostnaderna för lokalerna att öka med 8 procent mellan 2024 fram till 2028 baserat på dagens lokalbestånd. Internräntan har höjts från tidigare 1 procent till 2,25 procent och inflationen är beräknad till 2 procent.

Riskanalys

Socialnämnden centrum lyfter i sin riskanalys främst risker kopplat till omvärldsfaktorer och de generella prisökningarna. Samt även ökade kostnader kopplat till evakuering, rivning och utrangering i samband med underhåll/renovering av befintliga lokaler som ägs av stadsfastighetsnämnden.

Stadsledningskontorets analys och bedömning

Socialnämnden centrum ser möjligheter till effektiviseringar inom det egna lokalbeståndet och använder planerade renoveringar och evakueringar som tillfällen att samlokalisera verksamheter och lämna mindre ändamålsenliga lokaler. Ett tydligt exempel på detta är lokalerna på Norra Hamngatan 8–10 som ägs av Higab AB. Delar av lokalerna ska grundförstärkas och i samband med det planeras renoveringar. Flera av nämndens verksamheter på spridda adresser i staden planerar att samlokaliseras på Norra Hamngatan 8–10 efter att grundförstärkning och renovering är genomförd.

Socialnämnden centrum gör ett omfattande arbete med att få ner lokalkostnaderna genom aktiva ställningstagande kring minskat antal adresser, ökad samnyttjan och samlokalisering samt ett flexiblere arbetssätt. Stadsledningskontoret noterar att det är ett ambitiöst arbete med genomförbara strategier och att det är viktigt att arbetet följs upp, exempelvis inom ramen för nästa års lokalbehovsplan.

Socialnämnden Hisingen

Nämndens kärnverksamhet är organiserad i fem avdelningar varav ett förvaltningskontor och tre socialkontor utgör de största lokalerna. Utöver dessa finns även fritidsgårdar, HVB-hem, stödboende och familjecentraler samt ett antal lägenheter.

Lokalbehovsanalys

Socialnämnden Hisingen uppskattar att befolkningsprognosen kommer skapa ett marginellt ökat behov av lokaler för verksamheterna. Uppskattningen görs utifrån att nämnden främst påverkas av förändringar i åldersspannet 18 till 44 år och en ökning primärt prognostiseras ske inom åldersgruppen 80 år och äldre.

Socialnämnden Hisingen har i nutid, 1–5 år, och närtid, 5–10 år, främst behov av lokalanpassningar i samband med omflyttningar inom befintlig verksamhet som en del i att samla och renodla verksamheterna i syfte att tydliggöra verksamheten gentemot medborgarna. Det pågår även en undersökning som utreder om det finns behov av att lämna och ersätta befintliga lokaler för att kunna möjliggöra att verksamheten samlas och renodlas. Nämnden genomför en översyn som ur ett längre perspektiv syftar till att skapa ett mer effektivt nyttjande av befintliga verksamhetslokaler. Det finns även ett arbete med att ta fram kvalitativa mått att utgå från som en del av nämndens mål kring ökat resurseffektivt lokalnyttjande samt diskussioner kring hur befintliga lokaler kan möta förnyade arbetssätt med ändamålsenliga lokaler. I ett framtidsperspektiv, 10 år och framåt, har nämnden inga specifika mål kring lokalbehovet.

Aktuella utmaningar och möjligheter

Socialnämnden Hisingen lyfter samlokalisering och anpassning av befintliga lokaler som utmaningar och möjligheter för nämnden kopplat till lokalförsörjning.

Samlokalisering - socialnämnden Hisingen ser en stor utmaning i samlokalisering med andra förvaltningar. Nämnden beskriver att målet att medborgare fortsatt ska ha nära till

kommunal service och att verksamheterna i största möjliga mån behåll befintliga lokaler i stället för att hyra in nya skapat praktiska problem, kring bokning av mötesrum såväl som till tillträde till lokaler. I lokaler som samnyttjas med andra förvaltningar har sekretessfrågan blivit central.

Anpassning av befintliga lokaler - Nämnden lyfter anpassning av befintliga lokaler som en möjlighet till att skapa förutsättningar för flexibla arbetsplatser anpassade efter nya arbetssätt.

Lokalkostnadsanalys

Det fortsatta ansträngda ekonomiska läge uppskattas bidra till kraftigt ökade lokalkostnader under de kommande åren samtidigt som en stor andel av nämndens lokaler är inhyrda av externa fastighetsägare. Vilket innebär att staden inte kan påverka kostnaden i lika stor utsträckning som för de kommunägda lokalerna. Den nya hyresmodellen som bygger på självkostnadsprincipen riskerar att medföra ökade kostnader. Flera av nämndens verksamhetslokaler har ett renoveringsbehov vilket i när- och framtidsperspektiv förväntas medföra ökade kostnader.

Riskanalys

Socialnämnden Hisingen beskriver att det ur ett ekonomiskt perspektiv finns svårigheter kring att förutse kostnader för renovering och reinvestering. Samt att utmaningen kring att uppskatta kommande lokalbehov skapar risk för att lokalerna inte är ändamålsenliga vilket i sin tur kan leda till ökade kostnader för tomställda lokaler och lokalanpassning.

Nämnden ser en risk att arbetsmiljön påverkas negativt när större personalgrupper placeras i samma lokal genom en försämrad inomhusmiljö. En ytterligare risk är att befintliga lokaler inte kommer vara lämpliga för ett förändrat arbetssätt samt att bristfälligt underhållsarbete och förseningar vid renovering kan bidra till ökade kostnader.

Stadsledningskontorets analys och bedömning

Stadsledningskontoret konstaterar att socialnämnden Hisingen arbetar aktivt för att säkerställa ett effektivt lokalnyttjande genom samlokaliseringar och strategiska omflyttningar.

Socialnämnden Sydväst

Socialnämnden sydväst är socialnämnd för stadsområde sydväst och ansvarar samtidigt för hela stadens boendeverksamhet enligt socialtjänstlagen. Verksamheten innefattar boenden för hemlösa, vård- och omsorgsboende för personer i missbruk, anvisningsboenden för flyktingar, socialkontor och fritidsgårdar. Förvaltningen har idag cirka 40 boenden och 30 övriga verksamhetslokaler, bland annat socialtjänstkontor, fritidsgårdar eller mötesplatser.

Lokalbehovsanalys

Nämnden bedömer att finns en svårighet i att göra långsiktiga prognoser över behovet av verksamhetslokaler för socialnämndernas olika målgrupper. Det beror på att behovet i ganska stor omfattning är styrt av omvärldsfaktorer snarare än demografi. Göteborgs Stads kartläggning av hemlöshet visar att hemlösheten har minskat under de senaste åren, samtidigt som nämnden gör bedömningen att den väntas öka igen med en ökad befolkning och ett ökat flyktningmottagande. Andra indikatorer på att hemlösheten väntas öka är också ökningen av uppsägningar av hushåll i genomgångsbostäder. Med

utgångspunkt i den befintliga verksamheten, nämndens uppdrag och målsättning samt en bedömning av det befintliga lokalbeståndet har socialnämnden sydväst gjort en analys av lokalbehovet som omfattar främst ett nutidsperspektiv, 1–5 år, och närtidsperspektiv, 5–10 år.

Inom nämndens boendeverksamhet beskrivs i ett nutidsperspektiv framför allt ett stort behov av förändringar inom det befintliga lokalbeståndet. De flesta av nämndens cirka 40 boenden vill nämnden behålla i beståndet på lite längre sikt, för att lokalisering och utformning passar målgruppens behov. Fem av boendena ser nämnden ett behov av att helt lämna och ersätta inom den närmsta femårsperioden, främst på grund av lokalernas lokalisering, eftersatt underhåll eller att lokalerna inte bedöms vara ändamålsenliga. På Bergsjöhöjds missbruksboende finns omfattande arbetsmiljöproblematik och efter misslyckade försök att hitta ersättningslokaler för verksamheten har stadsfastigheter fått i uppdrag att ta fram en förstudie på renovering och anpassning av fastigheten till gällande arbetsmiljökrav och byggstandard.

I ett närtidsperspektiv beskriver nämnden att det finns ett uppdrag hos stadsfastighetsförvaltningen att ersätta ett tidigare boende för hemlöshet vid Utängarna som inte fått förlängt bygglov och därför rivits.

Socialnämnden sydväst bedömer att det finns ett renoveringsbehov på åtminstone hälften av boendena, allt från mindre insatser till omfattande och strukturella renoveringar. Nämnden har som målsättning att i högre grad gå ifrån blockförhyrda lägenheter till fler integrerade bostäder i ordinarie bostadsbestånd.

Inom avdelning stadsområde välfärd och fritid ansvarar socialnämnden sydväst för fritidsverksamhet i stadsområde sydväst. Avdelningen har verksamhet över hela stadsområdet, med en större koncentration i områden där det finns ett större behov av kommunens närvaro. En mindre del av nämndens fritidsverksamhet kan bedrivas utan egna lokaler, men för merparten av verksamheten är det viktigt med en fysisk mötesplats för att kunna nå fram till barn och unga. Tillgången till lokaler för öppen ungdoms- och fritidsverksamhet är därför av största vikt enligt nämnden. Dessa lokaler förläggs med fördel i anslutning till, i närheten av eller genom samutnyttjande av lokaler med skolor för ökad resurseffektivitet. En förutsättning är då att fritidsverksamheten har egna lokaler med egen ingång. En konsekvens av samlokalisering med skolor kan vara att det försvårar för barn från andra skolor att delta på aktiviteter. I vissa områden kan det därför vara fördelaktigt med fristående lokaler. I flera fall har fritidsverksamheten bedrivit verksamhet i skollokaler utan ett formaliserat nyttjanderättsavtal. Detta har lett till att verksamheten med kort varsel fått flytta när elevunderlagen ökat. Denna osäkerhet medför även svårigheter att göra en långsiktig planering och eventuella investeringar och lokalanpassningar.

I ett nutidsperspektiv planeras för nya lokaler för fritidsverksamheten Mellangården på nya Vättnedalsskolan, i ett pågående projekt. Under tiden för rivning och ombyggnation eftersöks tillfälliga ersättningslokaler. Mötesplatsen Tyrolen, tidigare förlagd till före detta Tynneredsskolan, har på grund av fuktproblematik omlokaliserats till Frejaskolan. Socialnämnden sydväst hyr fram till juni 2025 lokaler i Önnereds Handbollsklubb och behöver se över hur verksamheten bäst kan bedrivas efter avtalstidens slut.

I ett närtidsperspektiv pågår det för närvarande en analys av behoven och en planering för framtida verksamhet för att möta den väntade ökningen av barn under perioden.

En större förändring som skett inom område socialtjänst i stadsområde sydväst är att de två socialkontor i stadsområdet som tidigare riktade sig till såväl vuxna som till barn har renodlats och blivit ett med inriktning barn och familjer, och en med inriktning vuxna. Detta har lett till verksamhetsanpassningar i lokalerna för att bättre passa målgrupperna. Socialnämnd sydväst har verksamhets- och kontorslokaler på flera olika adresser i stadsområde sydväst, för bland annat barn- och familjeenheten, familjehemsenheten, barnsekreterarenheten, mottagningsenheten, fältassistenter, stödboende med mera.

I ett nutidsperspektiv ses framför allt ett behov av fortsatt anpassning av såväl verksamhetslokaler som besökslokaler och kontorslokaler. I ett närtidsperspektiv ser socialnämnden sydväst att den stora befolkningsökningen som stadsområdet väntar fram till 2029 kommer att leda till ett behov av ökat stöd från socialtjänsten, vilket kan innebära att förvaltningen behöver utöka såväl bemanning som lokaler. I ett längre tidsperspektiv är det svårt för nämnden att göra uppskattningar kopplat till lokalbehovet. Samtidigt finns en medvetenhet om att omvärldsfaktorer som ökade flyktingströmmar eller förändrade uppdrag snabbt kan påverka omfattningen av nämndens insatser.

Aktuella utmaningar och möjligheter

Socialnämnden sydväst lyfter i sin plan en mängd möjligheter och utmaningar kopplat till lokalförsörjning och lokalbehov.

Effektivisera lokalnyttjandet - nämnden ser möjligheter i att effektivisera lokalnyttjandet och arbeta mer med flexibla kontorslösningar och samnyttjan för att få ner lokalkostnaderna.

Ökad måluppfyllelse och preventivt arbete - nämnden ser möjlighet till minskat behov av exempelvis boenden som riktar sig till hemlösa genom satsningar på preventivt arbete. Genom att öka ändamålsenligheten i det befintliga lokalbeståndet och i högre grad erbjuda lägenheter i ordinarie bestånd hoppas nämnden kunna öka måluppfyllelsen och därmed också kunna minska insatserna. Även förbättrad samverkan med sjukvården är något som nämnden lyfter fram som en möjlighet till att minska antalet personer i missbruk som riskerar att bli hemlösa, och därmed också minska behovet av bostäder för hemlösa. Nya arbetssätt och digitalisering ses som möjligheter att tidigare fånga upp personer i målgruppen som riskerar att hamna i hemlöshet.

Eftersatt underhåll - det finns stora utmaningar i det eftersatta underhållet i förvaltningens lokalbestånd. I takt med att detta åtgärdas väntas kännbara hyresökningar för förvaltningen. Inom verksamheter där förvaltningen haft nyttjanderättsavtal, exempelvis inom fritidsverksamheten, har förvaltningen fått liten tid på sig att hitta nya lokaler när den primära hyresgästen behövt ta lokalerna i anspråk. Det eftersatta underhållet har inom exempelvis boendeverksamheten lett till så stor arbetsmiljöproblematik att verksamhetschefer fransagt sig arbetsmiljöansvaret, samtidigt som det är svårt att hitta lämpliga ersättningslokaler för målgruppen då motstånd från grannar och boende ofta är stort.

Krav på flexibilitet - samtidigt som nämndens uppdrag kan förändras och omvärldsfaktorer snabbt kan påverka behovet av exempelvis lokaler för boende kan det ta tid att hitta ändamålsenliga lokaler som täcker upp för behovet.

Funktionsprogram - i dagsläget saknas ett funktionsprogram för boenden för personer i hemlöshet. Ett funktionsprogram kan bland annat ange hur rumssambanden ska se ut, hur lägenheter ska se ut, antal kontor per medarbetare, säkerhetsfrågor, utrustning med mera. Socialnämnden sydväst bedömer att det behövs ett funktionsprogram för att ge ökad styrning för hur boenden ska byggas, och att ett funktionsprogram också skulle underlätta i att värdera befintliga lokaler på ett effektivt sätt. Ett arbete med att ta fram ett funktionsprogram för boenden för personer i hemlöshet är påbörjat.

Lokalkostnadsanalys

Socialnämnden sydväst ser en utveckling framöver med ökade lokalkostnader för nämnden. Det beror dels på ambitionshöjande beslut som innebär att lokaler behöver bytas ut för att möta brukarnas behov, dels på att det finns renoveringsbehov i många av lokalerna. Ökade lokalkostnader inom boende och hemlöshet påverkar också kostnaderna för andra förvaltningar genom att kostnaden per plats blir högre.

Förvaltningen arbetar för att minska lokalkostnader där det är möjligt, genom att hitta effektiviseringar och samutnyttja lokaler mellan verksamheter och förvaltningar. Trots effektiviseringar bedömer nämnden att de totala lokalkostnaderna kommer att öka de närmaste åren på grund av kommande anpassningar och åtgärder på det eftersatta underhållet.

Riskanalys

Kostnader för tomställda lokaler ger inlåsnings effekter där nödvändiga flyttar inte blir av då förvaltningen riskerar att stå med dubbla hyror eller rivningskostnader. Nämnden lyfter fram att nuvarande hyresmodell, som innebär att nämnden står för hela kostnaden vid renoveringar, kan leda till att verksamhet prioriteras framför renoveringar. Nämnden ser en risk att detta leder till försämrade lokaler, försämrad arbetsmiljö och i förlängningen försämrad verksamhet.

Stadsledningskontorets analys och bedömning

Stadsledningskontoret gör bedömningen att socialnämnden sydväst har en tydlig bild över sitt lokalbehov samt möjligheter och utmaningar i ett nutidsperspektiv. På grund av de många samverkande faktorer som påverkar nämndens lokalbehov är det svårt för nämnden att göra långsiktiga prognoser. Samtidigt som det finns en stor medvetenhet om behovet av flexibilitet och förändringsbenägenhet för att snabbt kunna möta nya uppdrag och behov inom målgruppen. Socialnämnden sydväst ser till lokaler i det egna beståndet som möjligheter såväl som utmaningar.

Liksom för många andra nämnder är lokalkostnadsutvecklingen en stor utmaning, samtidigt som det finns ett stort behov av att åtgärda ett eftersatt underhåll på fastighetsbeståndet vilket väntas leda till ökade hyreskostnader.

Stadsledningskontoret delar socialnämnden sydvästs bedömning i att reinvesteringsbehovet inte enbart ska sättas i relation till ökade kostnader, utan även till att förbättrad ändamålsenlighet kan möjliggöra för effektiviseringar och ökad måluppfyllelse. Socialnämnden sydväst har påbörjat ett arbete med att ta fram ett funktionsprogram som ska ge en tydligare vägledning i verksamhetslokalernas utformning och därmed också ett bättre stöd i att kunna värdera det befintliga beståndet.

Stadsledningskontoret delar socialnämnden sydvästs analys av sina lokalbehov såväl som svårigheterna att göra långsiktiga prognoser. Stadsledningskontoret konstaterar att

nämnden på ett tydligt sätt redogör för såväl möjligheter som utmaningar och risker kopplat till nämndens lokalbehov. Genom att tillvarata möjligheter och synliggöra utmaningar och risker förbättrar nämnden sina chanser att fatta väl avvägda beslut. Det är bekymmersamt att lokalkostnadsutvecklingen riskerar att leda till att nämnden tvingas avstå välbehövliga lokalanpassningar samtidigt som en bristande ändamålsenlighet försämrar verksamheterna på sikt.

Genom det påbörjade arbetet med ett funktionsprogram för boenden för personer i hemlöshet tar nämnden ett ökat ansvar för den framtida utformningen av sina verksamhetslokaler, såväl som för befintliga lokaler.

Slutligen ser stadsledningskontoret att de nya hyressättande principerna för stadsfastighetsnämnden som träder i kraft 2025-0-01, med möjlighet till uppsägning av interna upplåtelser av verksamhetslokaler, kan innebära att de låsningseffekter nämnden ser kopplat till hyra för tomställda lokaler minskar.

Stadsbyggnadsnämnden

Nämnden ansvarar för att driva och samordna den fysiska planeringen för Göteborg samt kommunens reglering av bebyggelse, mark och vatten. Nämnden har även i uppdrag att samordna och ansvara för den samlade strategiska stadsplaneringen.

Lokalbehovsanalys

Stadsbyggnadsnämnden genomför ett lokalprojekt som syftar till att samlokalisera sin förvaltning med exploateringsförvaltningen, stadsmiljöförvaltningen och stadsfastighetsförvaltningen på Köpmansgatan 20, Traktören. De kommande åren ska nämndens verksamhet bedrivas på flera adresser under ombyggnadsperioden av Traktören. Samlokalisering med de övriga stadsutvecklande förvaltningarna förväntas i många delar ske redan under ombyggnadsperioden.

I ett närtidsperspektiv, 5–10 år, förmodas en utveckling av lokalanvändningen ske men nämnden lyfter även att en samling av förvaltningarna i centrum skulle kunna generera ett lokalbehov som i dagsläget inte är känt. Nämnden inkluderar inte en lokalbehovsanalys ur ett framtidsperspektiv, 10 år och framåt.

Aktuella utmaningar och möjligheter

Samlokalisering - med övrig stadsutvecklande nämnderna ses som en möjlighet som även kan ge upphov till en utmaning i att förutse kommande behov ur ett längre tidsperspektiv samtidigt som de fyra förvaltningarna fortsatt sätter sin organisation och etablerar respektive processer.

Förändrade arbetssätt – efter samlokaliseringen kommer verksamheten främst arbeta aktivitetsbaserat vilket ställer krav på ändamålsenliga lokaler vilket är ett perspektiv som omhändertas i det pågående lokalprojektet.

Lokalkostnadsanalys

Nämnden uppskattar att omlokaliseringen under evakueringsperioden kommer bidra till en viss ökad kostnad och det pågår ett arbete med kvalitetssäkring av den ökade hyreskostnaden. I närtid bedöms den totala hyreskostnaden för samtlig stadsutvecklande förvaltningar i stort vara oförändrad jämfört med idag. Nämnden saknar information om den framtida hyreskostnaden då utformningen av byggnadens utrymme inte är färdigställt.

Risikanalys

Nämnden redovisar ingen riskanalys men arbetet med att genomföra riskanalyser i ett nutidsperspektiv, 1–5 år, pågår.

Stadsledningskontorets analys och bedömning

Stadsledningskontoret delar nämndens bedömning men noterar samtidigt att det finns potential att utveckla lokalbehovsanalysen genom att inkludera ytterligare tidsperspektiv. Stadsledningskontoret ser positivt på en utveckling av nämndens riskanalys eftersom det kan bidra till en fördjupad förståelse av nämndens lokalbehov.

Utbildningsnämnden

Nämnden redovisar sina lokalbehov utifrån verksamhetsområdena gymnasieskola, anpassad gymnasieskola samt vuxenutbildning och yrkeshögskola.

Lokalbehovsanalys

För gymnasieskolan är nämndens bedömning att det i ett nutids- (1–5 år), närtids- (5–10 år) och framtidsperspektiv (10 år och framåt) finns behov av cirka 2 000 gymnasieplatser. Merparten av behovet, 760 platser, bedöms uppstå i ett nutidsperspektiv. Av redovisat planeringsläge framgår att det genom pågående projekt finns möjlighet att tillföra cirka 800 platser i ett nutidsperspektiv. Utöver dessa projekt beslutade nämnden 2023-09-19 § 139 att uppdra åt stadsfastighetsförvaltningen att genomföra en förstudie avseende inhyrning av konsthögskolans lokaler på Valand (Lorensberg 47:6). Utifrån nuvarande lokalplanering och behovsbild är nämndens bedömning att lokalförsörjningsbehovet avseende gymnasieskola är i balans.

För anpassad gymnasieskola redovisar nämnden ett behov på cirka 70 - 80 platser i ett nutids- och närtidsperspektiv. Nämnden anger att i ett nutidsperspektiv är bedömningen att antalet elever kommer att öka med cirka 20 i jämförelse med bedömningen i föregående lokalbehovsplan. Ytterligare en större ökning sker till läsåret 2025/2026. För att möta dessa behov har nämnden gett ett uppdrag om att inleda en förstudie omfattande 70 till 80 nya platser. Utifrån nuvarande lokalplanering och behovsbild är nämndens bedömning att lokalförsörjningsbehovet avseende anpassad gymnasieskola är i balans.

Till skillnad från befolkningsförändringar påverkas yrkeshögskolan (YRGO) och vuxenutbildningens behov av lokaler i stor utsträckning av politiska mål och visioner.

Vad avser lokalbehov kopplat till yrkeshögskolan anger nämnden att utbildningarna inom verksamhetsområdet kan erbjudas på flera sätt och inte alltid är platsbundna vilket innebär att fler utbildningsplatser inte alltid för med sig ett förändrat lokalbehov. Utbildningsförvaltningens bedömning i nuläget är att lokalbehovet i nutid är i balans även om en förändrad efterfrågan på platsbundna utbildningsplatser skulle kunna förändra det behovet.

För vuxenutbildningen är det svårt att göra en bedömning av lokalbehoven utifrån att förvaltningen i dagsläget inte vet vad de nya målen och uppdragen som finns i stadens budget kommer att innebära för omfattningen av den kommunala vuxenutbildningen. Men utifrån omfattningen och behoven som idag är kända är nämndens bedömning att det finns en lokalförsörjning i balans.

Aktuella utmaningar och möjligheter

I sin lokalbehovsplan lyfter nämnden fram fyra utmaningar av betydelse för nämndens verksamhet, kapacitet, utbildningsplatser, elever på introduktionsprogrammen samt mål som drivkraft.

Kapacitet – behov av samsyn på vad som utgör densamma. Nämnden menar att kapacitet bör beaktas utifrån två perspektiv verksamhetskapacitet och en fastighets kapacitet.

För att kunna bedöma kapaciteten för skolorna ser utbildningsförvaltningen att båda delarna behöver värderas. Verksamhetens kapacitet och antalet platser samt antalet närvarande personer eller belägningsgrad, med hänsyn tagen till exempel arbetsplatsförlagt lärande, idrott, rast och lunch, möjliggörs och begränsas av fastigheternas kapacitet.

De enskilda verksamheternas behov behöver också värderas i relation till varandra och över tid då verksamheterna i flera fall är samlokaliserade och samnyttjar funktioner vilket innebär att förändringar i en del får en direkt eller indirekt påverkan på en annan. Utbildningsförvaltningen ser att ett arbete med att utveckla hur förvaltningen arbetar med volymkapacitet kan skapa fler möjligheter i arbetet med lokalbehovsanalyserna kopplat till nämndens verksamheter

Utbildningsplatser – behovet av att kunna erbjuda utbildningsplatser i den geografi som ungdomar vill genomföra sin utbildning på, vilket nämnden bedömer är i centrala Göteborg. Utmaningen omfattar också att kunna erbjuda utbildningar och lokaler för de program som har väldigt specifika behov.

Elever på introduktionsprogrammen – här pekar nämnden på svårigheten att dels bedöma behovet dels värdera vilken kapacitet som behöver finnas tillgänglig i de fall det uppstår ett behov som ej tidigare varit känt i planeringen.

Mål som drivkraft – rör främst de verksamheter som drivs utifrån politiska mål och möjligheten att möta förändrade behov på kort sikt givet tiden det normalt tar att producera eller hyra in nya lokaler.

Lokalkostnadsanalys

Lokalkostnadsanalysen för utbildningsnämnden utgår ifrån det underlag kring lokalkostnadsutveckling som stadsfastighetsförvaltningen tagit fram och som finns att läsa i sin helhet i stadsfastighetsnämndens investeringsnomineringar för 2024 (SFF 2023-03-24 § 59 SFF-2023-00384).

För utbildningsförvaltningen visar prognosen över lokalkostnadsutvecklingen en ökning för utbildningsnämndens verksamhetslokaler. Utvecklingen liknar den för andra verksamhetsförvaltningar men utbildningsnämnden har en mindre förändring i jämförelse. Ökningen i hyreskostnader är relativt jämnt fördelad över hela perioden.

För de befintliga objekten minskar kostnaden för de egenägda objekten då avskrivnings- och räntekostnaderna minskar. För de inhyrda objekten ökar kostnaden då inhyringskostnaden ökar. I övrigt sker ökade hyreskostnader som en följd av kommande ny- och reinvesteringar.

Totalt sett innebär lokalkostnadsutvecklingen och ökade hyreskostnader för utbildningsförvaltningen att en större andel av kommunbidraget behöver finansiera ökade kostnader för lokaler om inte kommunbidraget justeras i motsvarande utsträckning.

Riskanalys

Nämnden bedömer att fastställande av en volymkapacitet för de verksamheter och program som utbildningsnämnden ansvarar för är en utmaning. Kopplat till detta ser nämnden även att det finns en risk att samtliga lokalbehov inte är kända då det saknas en framtagna volymkapacitet. Det kan innebära att förvaltningen behöver revidera sina behovsbedömningar för verksamheterna om det under en eventuell process med att ta fram en volymkapacitet framkommer att det finns lokalbehov som i nuläget är okända.

Nämnden ser även att det finns en risk för att lokalförsörjningen för anpassad gymnasieskola inte kommer att vara i balans i nutid då det kanske inte kommer att finnas kapacitet att möta de behov som finns. Det pågående lokaluppdraget för att utöka antalet platser är fortfarande i ett förstudieskede samtidigt som lokalbehovet ligger nära i tid.

Stadsledningskontorets analys och bedömning

Stadsledningskontorets bedömning är att nämnden på ett tydligt sätt redovisar de kommande lokalbehov som nämnden förväntas möta utifrån ett nutids-, närtids-, och framtidsperspektiv och delar nämndens bedömning vad avser en sannolik lokalförsörjning i balans för gymnasieskolan, anpassad gymnasieskola samt vuxenutbildning och yrkeshögskola.

Vad avser de utmaningar som nämnden väljer att lyfta fram i 2024 års lokalbehovsplan så delar stadsledningskontoret bilden av att dessa är återkommande och långsiktiga utmaningar som nämnden kommer att behöva följa under en längre tid.

En fördel för den teoretiska gymnasieutbildningen i jämförelse med grundskola och förskola är att den är lättare att möta i gällande detaljplaner då den inte kräver att planen måste tillåta skolverksamhet utan kan bedrivas under centrumverksamhet. Ytterligare en fördel är att denna utbildningsform inte har några kopplade krav på friytan utan kan nyttja det befintliga stadsrummet för sin utövande.

Äldre samt vård- och omsorgsnämnden

Nämnden ska ansvara för de uppgifter som ankommer på kommunen inom verksamhetsområde äldre samt hälso- och sjukvård. Verksamheterna som omfattas av nämndens lokalbehovsplan är avlösningplatser, korttidsplatser, vård- och omsorgsboende, tillagningskök, administrativa lokaler och verksamhetslokaler som riktar sig till ordinärt boende.

Lokalbehovsanalys

Personer i åldrarna 65 och uppåt har under de senaste åren ökat kraftigt i Göteborg. Åldersgruppen prognosticeras fortsatt öka från 94 000 till 124 000 mellan åren 2022 och 2040, vilket motsvarar en ökning på 32 procent. Gruppen 85 och äldre som är i störst behov av äldreomsorg uppskattas öka med 65 procent vilket motsvarar en ökning på 15 000 personer. En ökad befolkning förväntas i varierande utsträckning påverka samtliga delar av äldre samt vård- och omsorgsnämndens verksamheter.

Äldre samt vård- och omsorgsnämnden gör bedömningen att det inte finns risk för underkapacitet mellan 2024 och 2026, planeringsmarginalerna är dock små och kräver att

tidsplaner för renoverings och byggprojekt hålls. Vid oförutsedda händelser och förseningar kan nämnden stå inför en underkapacitet innan dess. För att möjliggöra för en balans i lokalförsörjningen från 2027 krävs att nybyggnadsprojekt och detaljplaner fortgår i önskad takt för att undvika en risk för underkapacitet. Beståndet av vård- och omsorgsboenden har ett eftersatt underhåll och i vissa avseende brister lokalerna i att nå nämndens framtagna kriterier. För att möjliggöra renoveringar i önskad takt bedömer äldre samt vård- och omsorgsnämnden att minst ett vård- och omsorgboende behöver evakueras årligen. År 2024 prognostiseras det inte längre finnas ett överskott av lägenheter på vård- och omsorgsboenden och som följd är kommande renoveringar avhängt på att behovet kan täckas med ersättningslägenheter, det vill säga tillskott i beståndet.

Äldre samt vård- och omsorgsnämnden bedömer att det finns en reell risk för underkapacitet år 2031 om inte nya projekt planeras. För att säkerställa en balans i lokalförsörjningen ur ett framtidsperspektiv, 10 år och framåt, bedöms en utbyggnad av en till två vård- och omsorgsboende årligen fram till 2040 krävas. Äldre samt vård- och omsorgsnämnden anser att det finns stora osäkerheter kring en bedömning av det framtida lokalbehovet av vård- och omsorgsboende eftersom utomstående faktorer kan ha stor inverkan på lokalbehovet. Här lyfts särskilt konsekvenserna av coronapandemin som en möjlig faktor som kan ha en inverkan på behovet ur samtliga tidsperspektiv. Äldre samt vård- och omsorgsnämnden beskriver att vid ett minskat framtida behov finns handlingsutrymme att omvandla reserverade tomter och mark för vård- och omsorgsboende till trygghetsboende eller vanliga bostäder.

Behovet av tillagningskök måste följa utbyggnaden av vård- och omsorgsboende. Ur ett nutidsperspektiv, 1–5 år, bedömer nämnden att förväntade underhåll kommer kräva evakuering av flertalet tillagningskök. Evakueringen av tillagningskök uppskattas kunna täckas av befintliga kök förutsatt att lokalerna bibehåller den nödvändiga standarden för att möjliggöra en ökad kapacitet.

Behovet av verksamhetslokaler som riktar sig till personer i ordinärt boende uppskattas öka i takt med befolkningsutvecklingen och utifrån förvaltningens mål som innebär en ökning av stöd samt vård i hemmet. Flera befintliga vårdlokaler är inte lämpade för ett arbetssätt utifrån rådande hygienkrav i enlighet med byggegenskap och vårdhygien (BOV). Nya krav kring förvaring av arbetskläder och skor innebär även ett ökat lokalbehov då flera lokaler uppnått maxkapacitet. Vårdlokaler för hemtjänst och hälso- samt sjukvård kan med fördel samlokaliseras med annan verksamhet om de även följer samma hygienkrav. Nämnden uppger att det är en utmaning i flera stadsområden att hitta ändamålsriktiga lokaler som ligger vid strategiska knypunkter för hemtjänst, hälso- och sjukvård, mötesplatser och dagverksamhet. För att säkerställa tillgängliga lokaler som stödjer arbetssättet utifrån nära vård och förvaltningens tioårsplan bör verksamhetsbehovet inkluderas i detaljplanarbete och arbetet med stadsbilden.

Behov av avlösningplatser uppskattas öka över tid. Nämnden bedömer att ett mer flexibelt och tillmötesgående arbetssätt kan skapa ett resurseffektivt användande av befintliga platser. Vid en resurseffektivare användning av avlösningplatser bedöms det ökade behovet kunna mötas av befintliga platser.

Behovet av tidsbegränsade vård- och omsorgsinsatser förväntas växa i takt med en ökad befolkningsutveckling. Dessa insatser tillhandahålls idag på korttidsboende men

förvaltningen har som mål att i större utsträckning erbjuda denna vård i hemmet. Äldre samt vård- och omsorgsnämnden har i nutid 186 korttidsplatser i egen regi. Förvaltningen har som mål att effektivisera insatsen av korttidsplats och på så sätt möjliggöra tidigare hemgång. Utifrån scenariot att detta mål nås och antalet korttidsplatser framöver ligger på samma nivå anses behovet kunna mötas inom de befintliga lokalerna.

Aktuella utmaningar och möjligheter

Äldre samt vård- och omsorgsnämnden lyfter ett antal utmaningar och möjligheter i sin lokalbehovsplan.

Ändamålsenliga lokaler – nämnden ser en utmaning i att finna ändamålsenliga lokaler vid lokalsök för verksamheter som riktar sig till ordinärt boende, som exempelvis daglig verksamhet. En möjlighet kopplat till utmaningen beskrivs vara att tidigare i stadsplaneringsskedet ta hänsyn till behovet av dessa typer av lokaler.

Reservera mark – nämnden lyfter att det omfattande framtida behovet av vård- och omsorgsboende kan innebära ett ansträngt läge för stadens förmåga att reservera mark för att fortsatt kunna bygga och driva boenden i kommunal regi.

Instabila planeringsförutsättningar – förändringar av såväl politiska mål och visioner som befolkningsutvecklingen och de egna lokalerna gör att planeringsförutsättningarna är komplicerade för nämnden.

Ramavtal - nämnden lyfter att ramavtalsupphandlade leverantörer är ett viktigt bidrag för att täcka framtidens behov. Avtalsmodellen som används i staden som innebär ramavtal utan platsgaranti baseras på ett behov av tydlighet och över tid hållbar avropsmodell för hur ramavtalsplatser ska användas.

Ekonomisk obalans vid evakuering – nämnden beskriver svårigheter i den ekonomiska balansen kopplade till evakuering av boende i behov av renovering till nybyggnation, och anser att dagens ersättningsmodell inte är tillräcklig. Förutom den dubbla hyreskostnaden som uppstår vid evakuering inom eget bestånd uppstår det ett intäktsgap där hyresintäkterna från de boende ligger kvar på samma nivå som på det tidigare boendet.

Effektiv lokalnyttjande - nämnden ser att även om samnyttjan och/eller samlokalisering är en möjlighet för att skapa en kostnads- och yteffektivitet riskerar det att skapa en utträngning både inom och mellan förvaltningar som bidrar till ökade kostnader och behov.

Lokalkostnadsanalys

År 2023 uppgår den årliga hyreskostnaden för äldre samt vård- och omsorgsförvaltningen till cirka 539 miljoner kronor och fram till 2033 beräknas hyreskostnaden öka med 45 procent. 2024 beräknas hyreskostnader efter projekterade re- och investeringar samt nya investeringar uppgå till 580 miljoner kronor. Kostnadsuppskattningen bör ses som preliminär eftersom ytterligare faktorer kan påverka kostnadsberäkningen som exempelvis behov av klimatanpassning och krisberedskapsinsatser.

Renoveringsbehovet i befintliga vård- och omsorgsboende kommer kräva en tillfällig överkapacitet för att möjliggöra för renovering och underhåll vilket innebär en ökad kostnad. Paviljonger bedöms inte vara ett alternativ vid evakuering vilket gör att evakueringen måste ske genom externa platser eller nybyggnation i kommunal regi. Förvaltningens finansiering är delvis intäktsbaserad via hyra för vård- och

omsorgsboende. Tomställande av lokaler innebär som följd en ökad kostnad och lägre intäkter. Vid renovering återställs fastigheternas värde vilket skapar ökade hyreskostnader. Om en allt större andel av nämndens totala ram används för att möta ökade fastighetskostnader kan det krävs att prioritering görs mellan kostnadsökningen och andra behov samt satsningar.

Förvaltningen beskriver att verksamhetsanpassningar och inhyrning bör initieras av äldre samt vård- och omsorgsförvaltningen. För att möjliggöra prioriteringar utifrån ekonomiska förutsättningar med hänsyn till tidpunkt och omfattning samt nyttja förvaltningens möjligheter att påverka lokalkostnadsutvecklingen.

Riskanalys

Äldre samt vård- och omsorgsnämnden ser en risk för underskott av lägenheter på vård- och omsorgsboende från 2026 och framåt. Samt en brist på ändamålsenliga lokaler för att möta den demografiska utmaningen med ett ökat antal äldre som är i behov av vård samtidigt som antalet i arbetsför ålder som tillhandahåller vården blir färre. Äldre samt vård- och omsorgsnämnden ser en risk med att fastställda avskrivningstider skapar en underhållsskuld som genererar ekonomisk påverkan på nämnden fram till mitten av 2050.

Stadsledningskontorets analys och bedömning

Stadsledningskontoret konstaterar att äldre samt vård- och omsorgsnämndens lokalbehovsanalys tar samtliga tidsperspektiv i beaktande såväl som hänsyn till de olika drivkrafterna som i samspel genererar ett behov. Trots att icke påverkbara faktorer som utbyggnadstakten hos externa leverantörer genererar en osäkerhet i prognoserna lyckas nämnden skapa en trovärdig bild av utbyggnadsbehovet inom vård- och omsorgsboende fram till 2040. Tyvärr visar prognoserna på ett möjligt underskott redan 2027 om nuvarande tidsplanering inte kan hållas. Stadsledningskontoret ser likt äldre samt vård- och omsorgsnämnden en utmaning i att skapa förutsättningar för den ökning av vård- och omsorgsboende ur ett närtids- och framtidsperspektiv som krävs för att möta behovet, och vill understryka behovet av nära samarbete och dialog med stadsfastighetsförvaltningen för att tidigt kunna fånga upp eventuella avsteg från nuvarande planerade expansion.

Äldre samt vård- och omsorgsnämndens bedömning av ett lokalbehov i balans för avlösningsplatser samt korttidsplatser utgår ifrån ett scenario där målsättningar om resurseffektivare arbetssätt nås. Implementering av nya arbetssätt kan vara tidskrävande och genererar ibland inte önskat resultat som följd ser stadsledningskontoret att det är viktigt att tätt följa måluppfyllelse i takt med att antalet äldre ökar för att undvika en risk för underskott av avlösningsplatser och korttidsplatser.

Äldre samt vård- och omsorgsnämnden bedriver så kallad samhällsviktig verksamhet, det vill säga verksamhet som måste kunna bedrivas även vid krissituationer. Detta innebär att nämnden har ytterligare utmaningar kopplat till nya krav på civil beredskap och klimatanpassning. Ett arbete har påbörjats att identifiera vad dessa nya krav kan innebära för nämnden, exempelvis för behovet av reservkraft och särskilt utformade trygghetspunkter. Stadsledningskontoret konstaterar att det är ett omfattande arbete som behöver göras med bäring på såväl befintliga fastigheter som planerad nybyggnation.