

# **Lokalresursplan 2027-2036**

## **Bollebygds kommun**



## Innehållsförteckning

<b>Inledning .....</b>	<b>3</b>
<b>1. Förändring från föregående LRP .....</b>	<b>4</b>
<b>2. Det strategiska arbetet .....</b>	<b>4</b>
<b>3. Befolkningsprognos .....</b>	<b>5</b>
<b>3.1 Befolkningsprognosens roll i planeringen .....</b>	<b>7</b>
<b>4. Roller, ansvar och organisering .....</b>	<b>8</b>
<b>5. Lokalresursplan – processer .....</b>	<b>11</b>
<b>6. Nämnderna och deras lokalbehov .....</b>	<b>12</b>
<b>6.1 Utbildningsnämnden .....</b>	<b>12</b>
<b>6.2 Socialnämnden .....</b>	<b>19</b>
<b>6.4 Kommunstyrelsen &amp; Bygg- och miljönämnden .....</b>	<b>25</b>
<b>6.5 Kontorsplatser och mötesrum .....</b>	<b>26</b>
<b>7. Analys samt behov av revidering .....</b>	<b>27</b>
<b>8. Bilagor .....</b>	<b>30</b>
Bilaga 1 – Befolkningsprognos (trendbaserad) .....	30
Bilaga 2 – Status för projekt i långsiktig investeringsplan (exkl. VA) .....	36
Bilaga 3 – Processkarta för kommunal nybyggnation & större ombyggnation .....	37

## **Inledning**

Lokalresursplanen (LRP) är en central del av kommunens strategiska planering och bidrar till en välfungerande process genom att främja samsyn och transparens i den framtida utvecklingen. Dokumentet ger en översikt över kommunens behov av lokaler samt en inriktning för det långsiktiga fastighetsstrategiska arbetet. Genom långsiktig och aktiv lokalplanering kan kommunen säkerställa att verksamheterna har nödvändiga lokalresurser vid rätt tidpunkt, på ett kostnadseffektivt sätt. Förstudier, lokaliseringsutredningar, byggbar mark och antagna detaljplaner är avgörande för långsiktig planering. För att skapa en tydlig framtidsutveckling behöver LRP samordnas med andra kommunala styrdokument, som planprioritering, bostadsförsörjningsprogram och översiktsplan. Strategisk planering på alla nivåer krävs för att möta behoven i LRP och driva projekten framåt. Planen revideras årligen i budgetprocessen för att hållas aktuell.

Förändringar i behovet mellan åren beror främst på förändringar i befolkningsprognosen eller förändringar i det strategiska arbetet. I samband med att kommunens demografi förändras, påverkas också behovet av lokaler. Med hänsyn till detta och för att säkerställa ett effektivt lokaltutnyttjande behöver kommunen vara flexibel och tänka långsiktigt för att kunna anpassa lokaler efter verksamheternas

behov. Detta förutsätter en tydligt utformad och lättförståelig process som främjar dialog och samverkan mellan nämnderna och de förtroendevalda. En av de största utmaningarna är att kunna anpassa, utöka eller minska lokaler i takt med att verksamheternas behov förändras, samtidigt som man håller kostnaderna rimliga och bevarar kvaliteten.

Om det konstateras behov av lokaler som inte kan lösas inom det befintliga beståndet och som överstiger ca 12-15 mkr, ska detta lyftas i LRP där investeringsbehoven samlas och utgör underlag till den långsiktiga investeringsplanen.

### **1. Förändring från föregående LRP**

I föregående års Lokalresursplan lades fortsatt fokus på att upprätthålla en tydlig och igenkännbar struktur i syfte att underlätta förståelsen av innehållet. I årets plan har detta arbete fortgått, med ambitionen att ytterligare stärka kontinuiteten och göra informationen lättillgänglig och överskådlig för läsaren.

För att ytterligare underlätta förståelsen för den strategiska processen samt byggprocessen togs föregående år en förenklad processkarta fram för kommunal ny- och ombyggnation. Under året har denna processkarta vidareutvecklats i samverkan mellan Strategisk fastighet och Plan- och exploateringsavdelningen, i syfte att stärka och tydliggöra kommunens processer för lokalplanering samt ny- och ombyggnation.

### **2. Det strategiska arbetet**

Lokalgruppen, som under lokalstrategens ansvar har till uppgift att kontinuerligt följa upp kommunens behov av verksamhetslokaler, träffas fortsatt en gång per kvartal i anslutning till kommunledningsgruppen (KLG). I lokalgruppen ingår samtliga

förvaltningschefer samt fastighetschef. Syftet är att säkerställa att planen uppdateras löpande och är väl förankrad i organisationen.

Utöver detta har Strategiska fastighetsenheten, bestående av projektledare bygg, lokalstrateg och ekonomichef, en löpande uppföljning av samtliga projekt i planen, i nära samarbete med plan- och exploateringsavdelningen.

I en mindre kommun som Bollebygd kan förändringar i befolkningsprognosen få stor påverkan på kommunens ekonomi. På kort tid kan behovet av olika insatser växla från att vara brådskande till mer avvaktande – och tvärtom. Detta gör det utmanande att fatta långsiktiga och hållbara beslut utan att äventyra den ekonomiska stabiliteten. För att minska risken för ekonomiska bakslag är det därför viktigt att beslut grundas på breda, noggrant genomarbetade analyser och att flexibla lösningar prioriteras.

Bollebygd förväntas växa i invånarantal även om utvecklingen under 2025 var negativt. Utifrån framförallt ett lägre flyttnetto har kommunens prognos justerats ned från en ökning på 47 personer per år till 22 personer per år. Tillväxten sker inte jämnt utan påverkas i hög grad av planerade byggprojekt och den övergripande ekonomiska situationen. En annan betydande faktor att ta hänsyn till, utöver tidigare planering, är utvecklingen av räntor och byggkostnader. De senaste årens förändringar har ökat den ekonomiska osäkerheten kring nya projekt, särskilt eftersom många entreprenörer har påverkats ekonomiskt.

### **3. Befolkningsprognos**

De befolkningsprognoser som presenteras i denna plan är trendbaserade, vilket innebär att de bygger på tidigare utveckling när det gäller födslar, dödsfall och

flyttmönster. För att öka träffsäkerheten tas även hänsyn till planerade bostadsbyggnationer, eftersom tillgången på nya bostäder i hög grad påverkar möjligheten till inflyttning och därmed befolkningens utveckling.

De senaste årens uppföljning visar att prognoserna i grunden fångar utvecklingens riktning, men att träffsäkerheten påverkas starkt av antaganden om flyttnetto och bostadsbyggande. Utfallet för 2025 visar på en tydlig avvikelse, där ett svagare flyttnetto än förväntat resulterade i en lägre befolkningsutveckling än prognosticerat. Sammantaget indikerar detta att prognoserna tenderar att överskatta tillväxten när inflyttning och byggtakt bedöms för optimistiskt.

Förseningar i bostadsbyggandet dämpar fortsatt befolkningstillväxten, särskilt i de åldrar där invånarna bildar familj och får barn. Prognosen visar en minskning av antalet barn i förskoleåldern med cirka 40 barn mellan 2025 och 2029, vilket är en viktig utgångspunkt i planeringen. Samtidigt behöver denna utveckling tolkas i ljuset av bostadsbyggandet, då förändringar i byggtakten snabbt kan påverka inflyttningen och därmed efterfrågan på förskole- och skolplatser. Planeringen bör därför baseras på en samlad bedömning där både prognosens utveckling och den faktiska samt planerade byggnationen vägs in. Äldreomsorgens behov påverkas i mindre utsträckning, eftersom flyttströmmarna i de äldre åldersgrupperna är relativt begränsade.

I Bollebygd kommer, precis som för riket i stort, antalet personer över 80 år öka kraftigt under kommande år. Behovet av äldreomsorg kommer att förändras och om tio år förväntas Bollebygds kommun att ha drygt 200 fler invånare som är över 80 år.

## **Befolkningens förväntade utveckling 2027–2036**

Under 2025 minskade folkmängden i Bollebygds kommun med 18 personer, från 9 802 till 9 784 invånare. Orsaken till den minskade befolkningen var ett flyttnetto på -26 personer och ett födelsenetto på 12 personer. Under prognosperioden 2026–2035 prognostiseras folkmängden i Bollebygds kommun öka med 226 invånare, från 9 784 till 10 010 personer. Jämför man det med prognosperioden i föregående års befolkningsprognos så beräknades befolkningen i Bollebygd öka med 471 personer mellan 2025-2034.

Flyttnettot förväntas bli i genomsnitt 40 personer per år och födelsenettot -18 personer per år.

**Totalt ger detta en positiv förändring med 22 personer per år.** Antalet barn som föds förväntas vara 78 per år i genomsnitt under prognosperioden medan antalet avlidna skattas till 96 personer. Detta medför en befolkningsförändring med -18 personer per år.

Sammanfattningsvis väntas Bollebygds befolkning växa långsammare än tidigare prognoser visade, med en genomsnittlig årlig ökning på 22 personer under perioden 2026–2035, där flyttnettot bidrar positivt medan födelseöverskottet inte räcker för att fullt ut kompensera för antalet avlidna

### **3.1 Befolkningsprognosens roll i planeringen**

Befolkningsprognosen är en central faktor i kommunens lokalplanering och långsiktiga resursfördelning. En ökning av befolkningen innebär vanligtvis ökad efterfrågan på infrastruktur och tjänster, medan en minskning ofta leder till behov av anpassningar och omprioriteringar. Genom att analysera födelsenetto, flyttnetto och

åldersstruktur kan kommunen bättre förutse framtida behov och identifiera möjliga risker. För att säkerställa att lokalplaneringen är hållbar, effektiv och väl anpassad till behoven är det därför viktigt att ta hänsyn till befolkningsprognosens effekter på lång sikt och de konsekvenser dessa kan ha för den lokala samhällsutvecklingen. Genom att lägga grunden för arbetet med LRP på en pålitlig befolkningsprognos skapas förutsättningar för en väldimensionerad, flexibel och hållbar planering.

#### **4. Roller, ansvar och organisering**

**Kommunstyrelsen** har det övergripande kommungemensamma ansvaret för att samordna kommunens förvaltningar samt övergripande ansvar för kommunens strategiska lokalresursplanering. Under kommunstyrelsen ligger Strategisk fastighet och Plan- och exploatering (PLEX), vilket innebär att kommunstyrelsen ansvarar för både projektledningen av de investeringar som beslutas i LRP och för planarbetet som säkerställer tillgången på byggbar mark.

**Teknik- och servicenämnden** Förvaltar kommunens fastigheter och ytor. Större åtgärder görs genom reinvesteringar men nämnden ansvarar inte för genomförandet av projekten som beslutas i LRP. Nämnden upplåter lokaler åt kommunens verksamheter och svarar för den operativa planeringen i samverkan med nyttjande verksamheter. Nämnden ansvarar även för in- och uthyrning av externa lokaler.

**Alla nämnder** med lokalnyttjande verksamheter ansvarar för att redovisa sina lokalbehov. Nyttjande verksamheter ska delta aktivt i kommunens lokalresursplanering, söka möjligheter att effektivisera lokalanvändningen och medverka till att utrymmen kan avvecklas eller frigöras för annan användning.



Nämnderna beskriver behovet av ny- eller ombyggnation. För att lyfta ett behov ska analyser som bygger på underlag utifrån statistik och/eller befolkningsprognos finnas. Behov förmedlas genom nämndernas representanter i Lokalgruppen.

Lokalgruppen har, under lokalstrategens ansvar, till uppgift att kontinuerligt följa upp kommunens behov av verksamhetslokaler. Medlemmarna i gruppen ska löpande hålla sig informerade om respektive nämnds behov av lokaler, bland annat sett till befolkningsutveckling, samlad statistik och erfarenhet av utfall över tid. Nämnderna analyserar och beskriver behovet av verksamhetslokaler inför revidering av LRP.

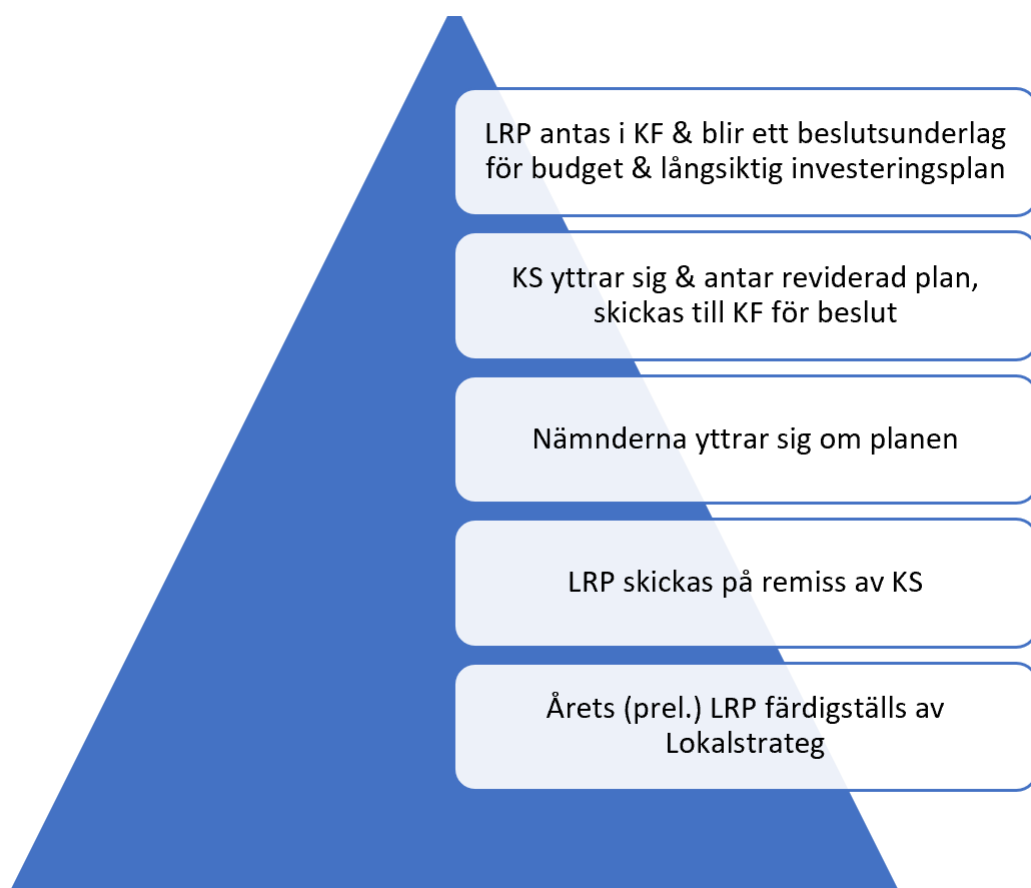
Bollebygds kommun ska genom samverkan tillhandahålla ändamålsenliga och resurseffektiva verksamhetslokaler samt upprätthålla en balans mellan lokalbehov och det tillgängliga lokalbeståndet i form av egna och inhyrda lokaler. Kommunen ska i huvudsak äga de fastigheter som långsiktigt behövs för kärnverksamheterna, under förutsättning att det är mest ekonomiskt fördelaktigt. Det kan också ha betydelse att äga om en fastighet har ett kulturhistoriskt värde, strategiskt läge eller liknande.

Undantag kan göras för fastigheter där det finns särskilda skäl. Fastigheter, lokaler och andra resurser som ägs eller disponeras av Bollebygds kommun är gemensamma resurser. Vid förändringar i innehav eller användning ska kommunnyttan sättas före intresset hos enskild verksamhet. Det åligger samtliga verksamheter att bidra till en effektiv lokalanvändning och medverka till att utrymmen kan frigöras för annan användning eller avveckling. Fastigheter, lokaler och bostäder som inte behövs långsiktigt för Bollebygds kommuns verksamheter ska avvecklas, undantag kan till exempel vara om fastigheten har ett kulturhistoriskt värde.

Varje verksamhet inom Bollebygds kommun ansvarar för verksamheten som bedrivs i lokalen och betalar för sin lokalanvändning via internhyra. Internhyrorna är självkostnadsbaserade och utformade så att hyresgrundande kostnader kan särskiljas. Fastighetsenheten ansvarar med stöd av ekonomiavdelningen för beräkning av internhyrorna.

## 5. Lokalresursplan – processer

Processen nedan illustrerar framtagande av LRP:



Lokalresursplanen beskriver varje facknämnds behov av verksamhetslokaler ur ett tioårsperspektiv utifrån analys av statistik och befolkningsprognos.

Efter processen för antagandet av planen lämnas den över till Kommunstyrelsen för verkställighet i linje med processkartan för kommunal nybyggnation & större

ombyggnation(bilaga 3). Skarpa ekonomiska kalkyler tas fram först efter att lokalisering och inriktning har beslutats, och dessa ligger sedan till grund för beslut om projektets inkludering i kommunens investeringsbudget. Kostnader för utredningar i tidiga skeden (då utförandet fortfarande inte är specificerat) bör tas på driften och inte som ett investeringsprojekt.

## **6. Nämnderna och deras lokalbehov**

### **6.1 Utbildningsnämnden**

I slutet av 2025 hade Bollebygds kommun 9 784 invånare, varav 620 barn var i förskoleåldern (0–5 år) och 1 297 elever i grundskolan (6–15 år). Antalet barn i förskoleåldern har minskat med 43 barn jämfört med slutet av 2024. Den trendbaserade befolkningsprognosen visar att barnunderlaget för förskolan förväntas fortsätta minska med 38 barn fram till 2030, medan den totala förändringen fram till 2035 beräknas bli en minskning med 7 barn i samma åldersgrupp.

Under samma period (2025-2030) prognostiseras antalet barn och unga mellan 6 och 15 år minska med ca. -109 st och den totala förändringen till 2035 prognostiseras till -164 st. Tas hänsyn till de byggplaner som finns för perioden kan antalet yngre barn, främst i förskoleåldern antas öka mer än den trendbaserade prognosen indikerar. De senaste årens ekonomiska påfrestningar för hushållen, i kombination med en orolig

omvärld används som förklaringar till ett lägre barnafödande och sedermera en utmaning för rikets skolor att bibehålla en kvalitativ verksamhet med ett minskat elevunderlag.

Som en konsekvens av att befolkningsprognosen för åldersgrupperna som Utbildningsnämnden bedriver sin verksamhet för har förändrats, har även lokalbehovet förändrats. Kommunen står inför en utmaning i att balansera det prognostiserade behovet med ett effektivt nyttjande av befintliga verksamhetslokaler, vissa skolor och förskolor, som exempelvis i Töllsjö, upplever redan idag en överkapacitet i sina lokaler och kommunen behöver se över hur dessa ytor kan optimeras eller avvecklas. Som ett resultat av detta har man även beslutat om att avveckla Ekdalens förskola efter sommaren 2026.

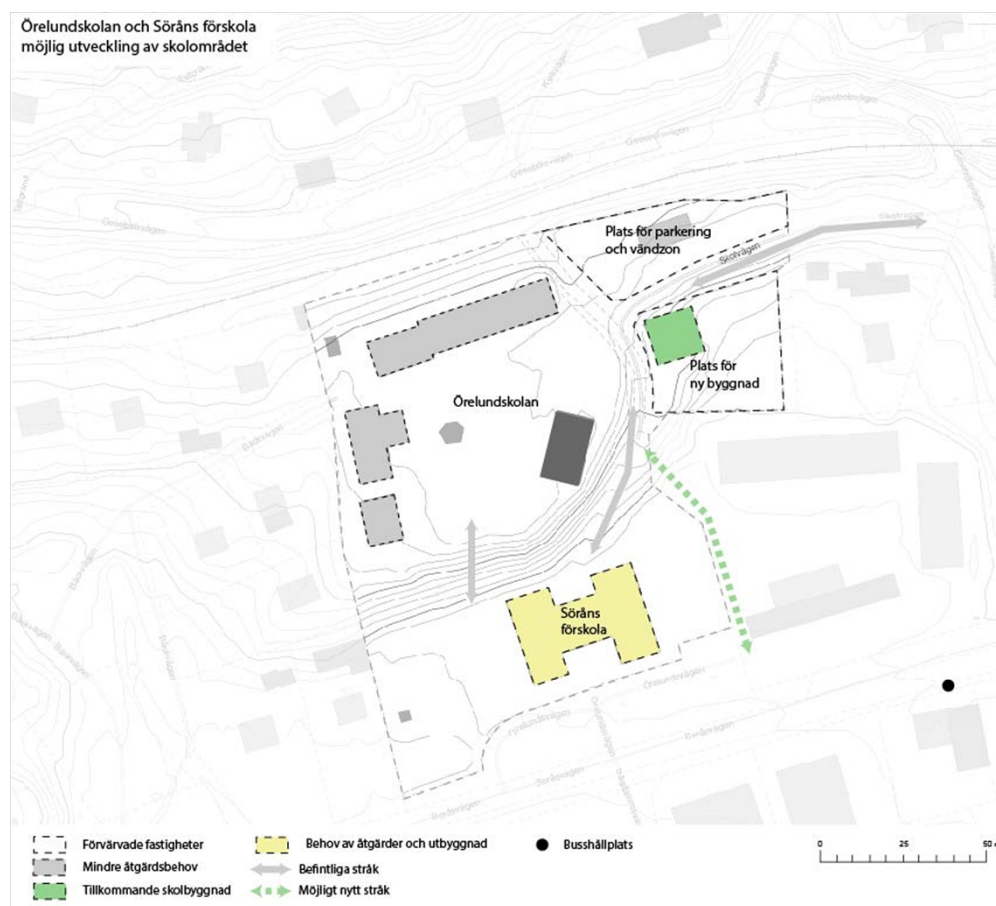
### **Olsfors förskola, skola & bibliotek**

Under hösten 2025 påbörjades planarbetet på fastigheterna intill Örelundskolan. Byggnaderna som tidigare legat på fastigheterna revs under sommaren 2025 till förmån för en förbättrad trafiksituation, bibliotek och skollokaler. Man har även under våren 2026 gått ut med en medborgarenkät till Olsforsborna samt Örelundskolans och Söråns förskolas upptagningsområde för att uppmärksamma de tankar och behov som denna målgrupp ser på platsen. I samband med arbetet och utvecklingen av området kommer även möjligheten till en ny fullstor idrottshall att utredas.

En tidigare föreslagen utbyggnad av Söråns förskola i Olsfors med en ytterligare hemvist har under året utvärderats utifrån aktuella behov. Analysen visar att det idag inte finns något behov av fler platser, och med hänsyn till befolkningsprognosens

indikationer på ett minskat antal förskolebarn bedöms det inte motiverat att genomföra en utbyggnad av förskolan i nuläget.

Se bild nedan för föreslagen placering:



## Ny högstadieskola centralort

Kommunfullmäktige fattade under 2024 beslut om lokalisering av en ny 7–9-skola.

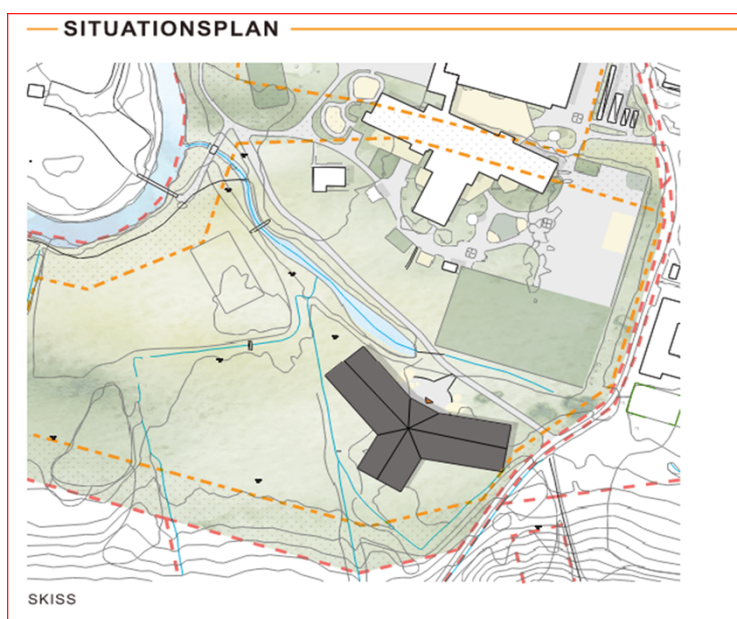
Under våren 2026 genomförs upphandling av totalentreprenör för projektet, och byggnationen beräknas stå klar till vårterminen 2029.

Vid utgången av 2024 uppgick antalet barn i högstadieåldern i Bollebygd till 425. Vid slutet av 2025 hade antalet minskat med 14 barn till 411. På kort sikt bedöms dock förändringen vara marginell, och elevunderlaget kan i stort sett betraktas som stabilt.

Byggnationen utgör den första etappen i utvecklingen av skolområdet. I denna fas flyttar elever i årskurs 7–9 till den nya byggnaden, vilket frigör den nuvarande högstadiebyggnaden. Denna tas därefter successivt i bruk och byggs om i etapper för att anpassas till verksamhetens behov. Verksamheten utreder i detta sammanhang hur omflyttning ska ske inom befintliga och ombyggda lokaler, och inom ramen för detta arbete pågår en initial översyn för att identifiera vilka verksamheter som mest ändamålsenligt kan inrymmas i lokalerna.

Som en del av den fortsatta etapputvecklingen planeras även rivning av de längor där F-3 och fritidshem idag är lokaliserade, då dessa har uppnått sin tekniska livslängd. Vidare kommer förskolan Nolåns moduler att avvecklas i samband med att det tidsbegränsade bygglovets löper ut. För en fördjupad beskrivning av Nolåns förskola hänvisas till avsnittet om förskola i centralorten.

Se bilder nedan för situationsplan med placering av ny högstadiebyggnad samt illustrationsritning:





*Illustrationsritning ny 7-9 skola.*

### **Förskola centralort**

Den planerade nya förskolan i Bollebygd har ursprungligen syftat till att ersätta Nolåns förskola. Förskolan består idag av tillfälliga moduler med ett tidsbegränsat bygglov till och med 2028, men med eventuell möjlighet till förlängning till 2033. Verksamheten vid Nolån bedöms till hösten omfatta cirka 60 barn, vilket ligger inom förskolans kapacitet på 67 platser. I denna bedömning ingår även att Ekdalens förskola, motsvarande två avdelningar, har avvecklats utan att det påverkar kapacitetsläget vid Nolån.

Samtidigt visar befolkningsprognosen på ett minskat antal barn i förskoleåldern, med en förväntad nedgång om cirka 40 barn under de kommande fyra åren. Mot denna bakgrund bedöms behovet av en ny förskola i nuläget som osäkert. Det kan därför



finnas ett värde i att avvakta med beslut om nybyggnation och i stället följa utvecklingen av barnantalet. Vid ett fortsatt minskat behov kan Ekdalens tidigare lokaler utgöra ett alternativ för förskoleverksamhet. Om behovet av förskoleplatser skulle öka kraftigt, exempelvis till följd av ökad bostadsbyggnation, behöver det finnas förutsättningar för en relativt snabb etablering av nya lokaler.

Det finns ett politiskt beslut om att lokalisera en ny förskola till Södra Fjällastorp det finns dock ännu inte någon detaljplan för området vilket gör att det enbart går att göra begränsade förberedande arbete inom ramen för en förstudie. I takt med arbetet med detaljplan fortskrider kommer arbetet med förstudie intensifieras, en lämplig tidpunkt för att intensifiera arbetet är efter samrådet.

Det finns även möjlighet att inom skolområdet bygga inom befintlig detaljplan, vilket minskar ledtiderna, och ytor kan frigöras i samband med att nuvarande F-3-verksamhet avvecklas. Därtill finns möjlighet att upphandla en konceptförskola via Adda, där projektering redan är genomförd. En sådan lösning förutsätter dock att den planerade allaktivitetshallen lokaliseras till annan plats, exempelvis Prästängen.

## **Allaktivitetshall**

Arbetet med en allaktivitetshall har påbörjats men befinner sig fortfarande i ett tidigt skede. Inledningsvis har en illustration över Bollebygdskolans område tagits fram i samband med förstudien för den nya högstadieskolan. Den ursprungliga placeringen inom skolområdet är dock beroende av genomförandet av flera andra projekt, vilket påverkar både genomförbarhet och tidplan.

Dialog med föreningslivet har inletts, och i dessa samtal har det framkommit att behovet av en fullstor idrottshall är akut samt att tidplanen för en placering inom skolområdet ligger för långt fram i tiden. Mot denna bakgrund har en alternativ lokalisering utretts.

En möjlig placering på fastigheten Prästängen har identifierats, där det bedöms finnas förutsättningar att genomföra detaljplanearbete för byggnation av en allaktivitetshall. En sådan lokalisering skulle kunna korta projektets ledtid med cirka två år jämfört med en etablering inom skolområdet, där beroenden till andra etapper annars riskerar att fördröja genomförandet.



*Skiss på ytanspråket för allaktivitetshall på fastigheten Prästängen.*

## **Töllsjö idrottshall**

I budget 2025–2027 gavs ett uppdrag att utreda möjligheterna att tillskapa fullstora

idrottshallar i Töllsjö och Olsfors. För Olsfors bedömdes förutsättningarna för en utbyggnad av befintlig idrottshall som begränsade, men alternativa lösningar för en fullstor idrottshall kommer att utredas vidare i samband med utvecklingen av skolområdet vid Örelundskolan.

För Töllsjö bedömdes förutsättningarna för en till- och ombyggnation av idrottshallen som mer gynnsamma. Under hösten 2025 avsattes budget för projektet, och under våren 2026 slutfördes upphandlingen av en samverkansentreprenad. Byggstart beräknas kunna ske under senhösten 2026.

## **6.2 Socialnämnden**

Socialnämnden, till skillnad mot utbildningsnämnden, kan med större säkerhet titta på data i den trendbaserade befolkningsprognosen och dra konkreta slutsatser utifrån den. De medborgare som Socialnämnden bedriver sin verksamhet för är inte lika flyttbenägna och påverkas inte alls i samma utsträckning av nybyggnation av den art som planeras i kommunen. Samtidigt har svängningar i prognosen på lång sikt inte varit särskilt höga.

Andelen personer som är över 80 år i Bollebygds kommun kan antas öka med cirka 200 personer till år 2034.

## Boendeformer för äldre

I Bollebygds kommun finns idag ett särskilt boende – Bollegården – med 73 platser exklusive korttidsplatser (8 rum). Enligt föregående års lokalresursplan bedömdes behovet av ytterligare platser uppgå till cirka 25.

Behovet av platser kan beräknas utifrån flera olika metoder, exempelvis demografisk utveckling, nyttjandegrad samt förändrade arbetssätt inom vård och omsorg. I de fördjupade analyser som genomförts varierar resultaten mellan olika beräkningssätt, där ett 20-tal platser bedöms som det mest sannolika. Vissa metoder indikerar till och med ett lägre behov, medan andra pekar på ett högre antal. De metoder som visar på ett högre behov bedöms dock som mindre sannolika, mot bakgrund av hur efterfrågan på särskilda boendeplatser historiskt har utvecklats.

Sammantaget innebär detta att det är svårt att fastställa en exakt prognos för det framtida behovet av särskilt boende, men den samlade bedömningen pekar på att det mest sannolika behovet ligger i nivå med ett 20-tal platser.

Samtidigt pekar analysen på två viktiga motverkande faktorer: historiska data visar att efterfrågan på särskilda boendeplatser inte alltid ökar i samma takt som antalet äldre, delvis till följd av insatser i ordinärt boende och utvecklingen mot Nära vård. Samtidigt väntas andelen äldre i de högre åldersgrupperna (85+) öka kraftigt, vilket driver upp behovet av mer omfattande vårdinsatser. Även om kommunen under flera år har arbetat med omställningen till Nära vård, ligger effekterna till stor del fortfarande fram i tiden, och bristen på historiska jämförelsedata försvårar möjligheten att fullt ut bedöma dess påverkan. Sammantaget innebär detta att planeringen behöver vara flexibel och scenariobaserad – både vad gäller antal platser och hur lokaler kan utformas och användas.

Utifrån ovanstående förutsättningar har tre alternativa scenarier identifierats och analyseras vidare. Ett alternativ är ett nytt boende om cirka 100 platser, vilket skulle

innebära att Bollegården avvecklas som särskilt boende. Ett annat alternativ är ett nytt boende om cirka 60 platser, där delar av Bollegården avvecklas som boende och i stället kan nyttjas för andra ändamål. Det tredje alternativet innebär en tillbyggnad av Bollegården med cirka 20–25 platser.

De olika scenarierna speglar den osäkerhet som framkommit i behovsanalysen, där det mest sannolika behovet bedöms motsvara ett 20-tal platser samtidigt som både lägre och högre utfall inte kan uteslutas. Den samlade analysen visar att tillbyggnadsalternativet är det mest kostnadseffektiva, medan alternativet med cirka 60 platser bedöms mest ändamålsenligt ur ett verksamhetsperspektiv och ger goda förutsättningar för moderna och anpassade lokaler. Alternativet med cirka 100 platser innebär de största investeringskostnaderna men kan samtidigt ge långsiktiga stordriftsfördelar.

Socialförvaltningen bedömer att alternativet med 60 nya platser möjliggör en omstrukturering av befintliga verksamheter, där korttidsplatser och demensinriktade platser samlas i den nya byggnaden, samtidigt som somatisk vård i större utsträckning kan bedrivas i nuvarande lokaler.

Vidare betonar verksamheten särskilt behovet av att prioritera platser med inriktning mot demens (kognitiv svikt), då efterfrågan inom detta område redan idag är hög och förväntas öka ytterligare på både kort och lång sikt.

Strategisk fastighet har tillsammans med Bollebo utrett möjligheten att omvandla de delar av Bollegården, som i ett sådant scenario skulle friställas, till trygghetsboende. Bedömningen är dock att de ombyggnationer som krävs för att skapa ändamålsenliga och attraktiva bostäder skulle medföra mycket höga kostnader, vilket i sin tur skulle resultera i hyresnivåer som inte bedöms vara marknadsmässigt möjliga att bära. Mot denna bakgrund pågår i stället ett arbete med att utreda alternativa kommunala användningar av lokalerna.

Socialnämnden har även tidigare lyft att behovet av platser i särskilt boende påverkas av fler faktorer, såsom utvecklingen av det allmänna bostadsbeståndet, tillgång till korttidsplatser och insatser som möjliggör att äldre kan bo kvar hemma längre. Därför har nämnden också betonat vikten av att komplettera med andra boendeformer, till exempel trygghetsboenden, för att kunna möta behovet på ett effektivt sätt.

Under året har en lokaliseringsutredning genomförts i syfte att identifiera en lämplig placering för ett nytt särskilt boende. Utredningen har resulterat i att fastigheten benämnd "Rävarberget" bedöms vara det mest lämpliga alternativet. För att säkerställa fastighetens förutsättningar har en dagsljusutredning genomförts, där även ytor och exploateringsmöjligheter har analyserats. Bedömningen är att fastigheten har tillräcklig kapacitet för att rymma såväl ett boende om cirka 60 platser som en framtida utbyggnad upp till cirka 120 platser.

Denna lokalisering förespråkas av såväl verksamheten som kommunens pensionärsråd, vilket ytterligare stärker bedömningen av platsens lämplighet ur både verksamhets- och brukarperspektiv.

Sammanfattningsvis bedöms behovet av särskilda boendeplatser vara svårbedömt, men den samlade analysen pekar på att det mest sannolika är ett tillskott om ett 20-tal platser inom en tioårsperiod. De tre scenarier som utreds – tillbyggnad av befintligt boende samt nybyggnation av cirka 60 respektive 100 platser – är samtliga fortsatt under utredning och kommer att ligga till grund för vidare ställningstaganden i kommande planerings- och beslutsprocess.

### **Lokaler för hemtjänst och hemsjukvård**

Med ökad andel äldre behövs också fler medarbetare inom verksamheten. Med det följer ett större behov av personalutrymmen, förråd och kontor. Hemtjänsten har idag sina lokaler på Stationsvägen vilket fungerar på kort sikt men innebär utmaningar om personalstyrkan utökas. Detta innebär stora utmaningar då prognosen indikerar ett

ökat antal individer i behov av vård i hemmet. Även hemsjukvården behöver alltså utökas i takt med en ökande andel äldre i befolkningen. De båda verksamheterna har ett nära samarbete, vilket innebär att det vore en fördel att förlägga respektive verksamhets hemvist i anslutning till varandra, detta är därför något som med fördel bör ses över i samband med arbetet med nytt äldreboende.

Träffpunkt för äldre lyfts också som en viktig fråga som bör tas hänsyn till när en långsiktig lösning för hemtjänstens och hemsjukvårdens lokaler planeras. Om ett trygghetsboende skulle tillskapas menar Socialnämnden att det vore önskvärt att nämnden hyr in sig i fastigheten. Det skulle kunna möjliggöra att samlokalisera hemtjänst, hemsjukvård, träffpunkt och övrig förebyggande verksamhet.

### **Boende för personer inom funktionsstöd**

I kommunens verksamhet inom funktionsnedsättning finns två typer av bostäder med särskild service; gruppboende och serviceboende.

En **servicebostad** är en boendelösning enligt LSS eller SoL för personer som har behov av stöd i sin vardag men inte i samma utsträckning som personer med behov av gruppboende. Serviceboende i Bollebygds kommun är organiserat med satellitlägenheter i centralorten där socialnämnden hyr majoriteten av Bollebo och sedan hyr ut i andrahand till de boende. I nuläget finns det 15 lägenheter och verksamheten har nått sin maxkapacitet. Behovet av ytterligare verksamhetslokal och lägenheter är alltså stort. Ett alternativ för att tillgodose behovet hade varit att förvaltningen tecknar avtal med en privat aktör som bygger lägenheter, men det förutsätter att ett lämpligt projekt planeras.

## **Individ- och familjeomsorg**

Ett högt prioriterat behov inom socialförvaltningen är en långsiktig och ändamålsenlig lokallösning för individ- och familjeomsorgen (IFO). Tidigare har alternativa lokallösningar utretts, men dessa har bedömts innebära omfattande anpassningskostnader och därmed inte varit ekonomiskt eller verksamhetsmässigt hållbara på sikt.

Strategisk fastighet har därför fått i uppdrag att rikta det tidigare beslutade projektdirektivet och tillhörande behovsanalys för kommunhus etapp 1 mot IFO:s framtida lokalbehov. I samband med detta har beslut fattats om att ansöka om rivningslov för byggnaden på Göteborgsvägen 19, som är den fastighet som avser kommunhus etapp 1. På platsen planeras i stället uppförande av ett nytt kontorshus anpassat för IFO:s verksamhet.

I pågående behovsanalys ingår även en översyn av övriga delar av socialförvaltningen, med fokus på möjligheter till samlokalisering och effektivare lokalutnyttjande i den nya byggnaden. Parallellt kvarstår behovet av att stärka verksamhetens förutsättningar avseende säkerhet, sekretess och arbetsmiljö, inklusive översyn av skalskydd och mötes- och samtalsfunktioner.

### **6.3 Teknik- och servicenämnden**

Teknik- och serviceförvaltningen har i huvudsak sina administrativa arbetsplatser lokaliserade till Råssa. De behov av kontorsarbetsplatser och funktionella lokaler som identifierades i föregående lokalresursplan kvarstår dock. Detta innebär fortsatt ett



underskott av kontorsarbetsplatser, vilket leder till att verksamheter med potentiella samordningsvinster behöver vara geografiskt splittrade. Exempelvis har enheterna för måltid och lokalvård sina kontor på Bollebygdskolan, och flera funktioner inom förvaltningens stab saknar egna permanenta arbetsplatser.

Behovet av att samlokalisera ledningsgruppen samt att tillskapa fler mötesrum genom en utbyggnad av kontorslokalerna på Råssa kvarstår således. Vissa medarbetare har även fortsatt sina arbetsplatser i den tidigare 7–9-skolan, vilket under ombyggnation kan kräva tillfälliga lösningar, men där nämnden förespråkar en mer permanent placering på Råssa.

Teknik- och servicenämnden vidhåller dessutom inriktningen från föregående års lokalresursplan att förvaltningen även fortsättningsvis bör nyttja Hembygdsvägen 5 för materialförvaring och värdesäkring av maskiner som det mest ändamålsenliga nyttjandet.

En möjlig framtida förändring är det nyligen lyfta förslaget om att bygga en allaktivitetshall på fastigheten Bollebygds prästgård 1:5. Förslaget innebär dock en utmaning för Teknik- och servicenämnden, som idag använder fastigheten för förvaring av materiell, maskiner och avfallskärl. Detta skapar behov av ersättningslokaler i motsvarande storlek, varav delar bör placeras centralt i Bollebygd för att underlätta för parkenheten och effektivisera verksamheten.

#### **6.4 Kommunstyrelsen & Bygg- och miljönämnden**

Plan- och exploateringsenheten samt Bygg- och miljöförvaltningen är idag placerade i externt hyrda lokaler på Köpmansvägen 8. Lokalerna präglas av trångboddhet, brist på mötesrum samt en upplevd lyhördhet, vilket påverkar arbetsmiljön negativt. Bygg-

och miljöförvaltningen förväntas dessutom växa med två personer under 2026.

Nuvarande lösning har betraktats som tillfällig i avvaktan på Kommunhus etapp 1 på Göteborgsvägen 19. Den aktuella fastigheten utreds dock för andra ändamål och bedöms i nuläget inte utgöra en långsiktig lösning för verksamheternas lokalbehov.

Därtill är verksamhetslokalerna inte anpassade för att ta emot besökare, vilket riskerar att påverka uppfattningen om förvaltningens tillgänglighet negativt.

Samtidigt pågår en översyn av kommunhuset i syfte att uppnå ett mer effektivt lokalutnyttjande. Detta skulle kunna frigöra ytor, exempelvis på Köpmansvägen, och därigenom bidra till att minska trångboddheten för de verksamheter som är lokaliserade där.

## **6.5 Kontorsplatser och mötesrum**

Översynen av kommunhuset är ett arbete till följd av den nyttjandegrad man ser i kommunhuset. Många kontorsplatser står ofta tomma till följd av det distansavtal som personalen i kommunstyrelsen har, vilket ger ett ineffektivt nyttjande av kommunens kontorsplatser.

Samtliga nämnder i kommunen upplever en brist på mötesrum, särskilt större mötesrum. I tidigare lokalresursplan lyftes en ombyggnation av fastigheten på Göteborgsvägen 19 som en möjlig lösning, genom att anpassa byggnaden för mötesverksamhet. Under året har dock en fördjupad besiktning av byggnadens skick genomförts. Den visar att de åtgärder som krävs för att säkerställa en långsiktigt hållbar standard, i kombination med en ombyggnation, skulle innebära så höga

kostnader att investeringen inte bedöms som motiverad. Därtill begränsar byggnadens förutsättningar möjligheten att skapa tillräckligt stora och ändamålsenliga mötesrum.

Mot denna bakgrund planeras i stället en ny byggnad på platsen, vilken primärt ska tillgodose Individ- och familjeomsorgens behov, samt eventuellt även andra delar av socialförvaltningen.

Denna inriktning, i kombination med den pågående översynen av kommunhusets lokaler, bedöms skapa förutsättningar för att frigöra ytor som kan omdisponeras till fler och mer ändamålsenliga mötesrum samt ett ökat antal arbetsplatser.

## **7. Analys samt behov av revidering**

Analysen av föregående lokalresursplan, i kombination med uppföljning av genomförda och pågående projekt, visar att de övergripande bedömningar som tidigare gjorts i huvudsak kvarstår. Samtidigt har vissa förutsättningar förändrats, inte minst till följd av en justerad befolkningsprognos och en ökad osäkerhet kopplad till byggkostnader och genomförbarhet.

Arbetet med att tydliggöra processer, roller och ansvar inom lokalresursplaneringen har fortsatt och utvecklats under året. Genom samverkan mellan Strategisk fastighet, plan- och exploateringsavdelningen samt övriga berörda verksamheter har strukturen för såväl planerings- som genomförandeprocesser stärkts. Detta har bidragit till ökad transparens, förbättrad framförhållning och en tydligare koppling mellan behov, prioritering och genomförande.

Samtidigt visar analysen att flera av de utmaningar som identifierades i föregående plan kvarstår. Detta gäller särskilt behovet av att anpassa lokalbeståndet till förändrade demografiska förutsättningar, där minskande barnkullar och en ökande andel äldre ställer krav på flexibilitet och omställningsförmåga. I flera fall innebär detta att behov behöver hanteras genom omdisponering, effektivisering eller avveckling av befintliga lokaler, snarare än genom nyproduktion.

Osäkerheten i befolkningsutvecklingen, i kombination med beroendet av bostadsbyggandets faktiska genomförande, innebär att planeringen i högre grad behöver vara scenariobaserad och successivt anpassas utifrån aktuellt läge. Detta gäller särskilt inom utbildningsverksamheten, där prognoserna på kort tid kan förändras, men även inom äldreomsorgen där behovsbilden påverkas av flera samverkande faktorer.

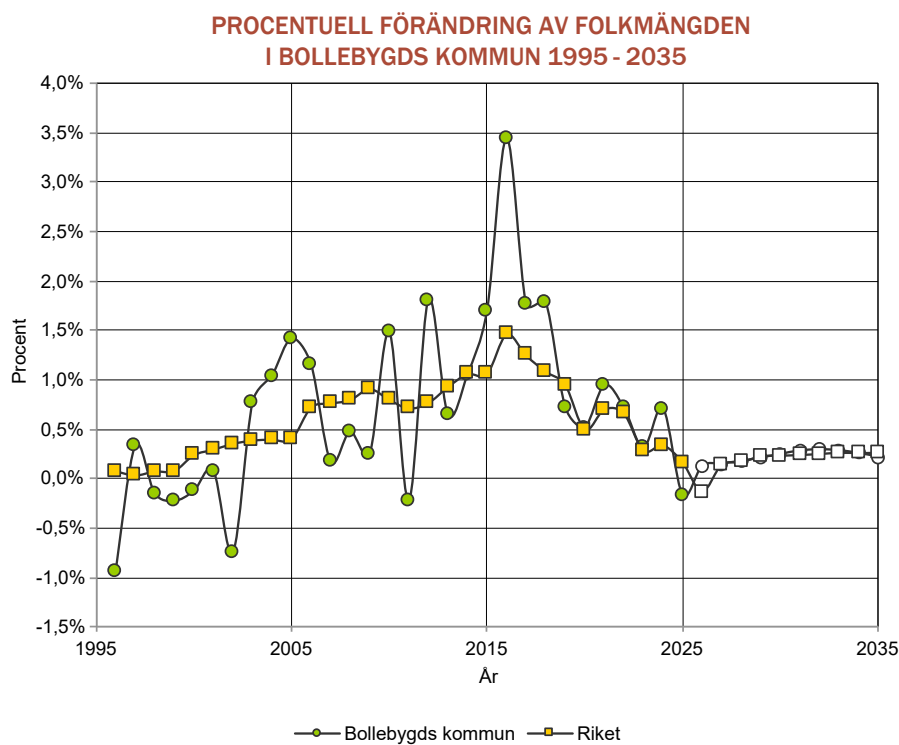
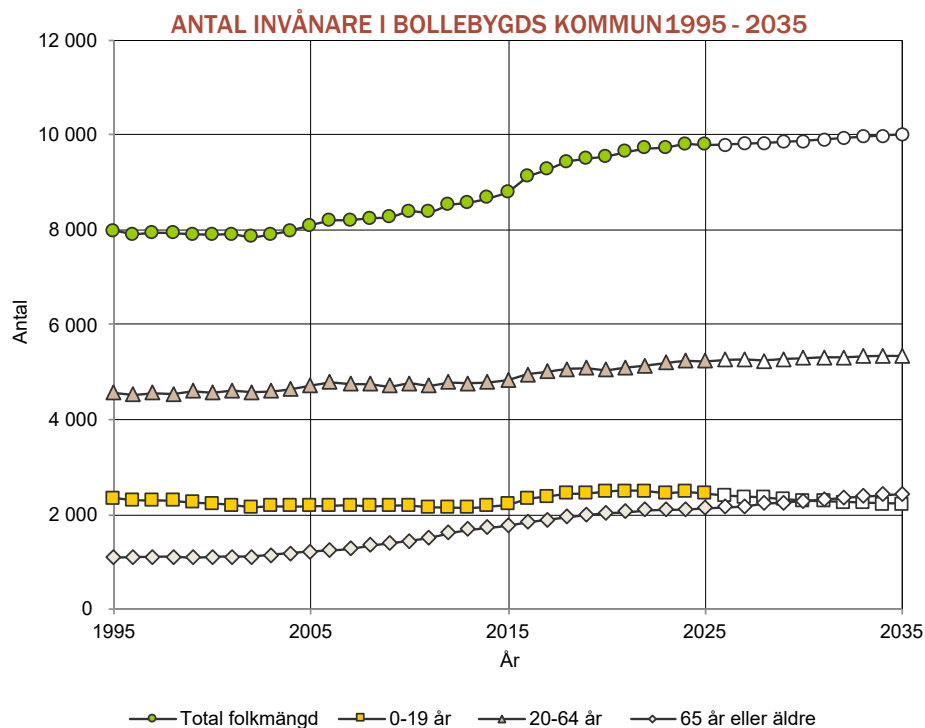
En viktig utveckling är den stärka kopplingen mellan lokalresursplanen och kommunens investeringsplan. Genom en mer systematisk uppföljning av projekt, med ökad tillförlitlighet i tidplaner och kostnadsbedömningar, skapas bättre förutsättningar för prioritering och resursfördelning. Den löpande dialogen mellan projektledning, kommunledning och förtroendevalda bidrar till en ökad förståelse för projektens förutsättningar och de avvägningar som behöver göras.

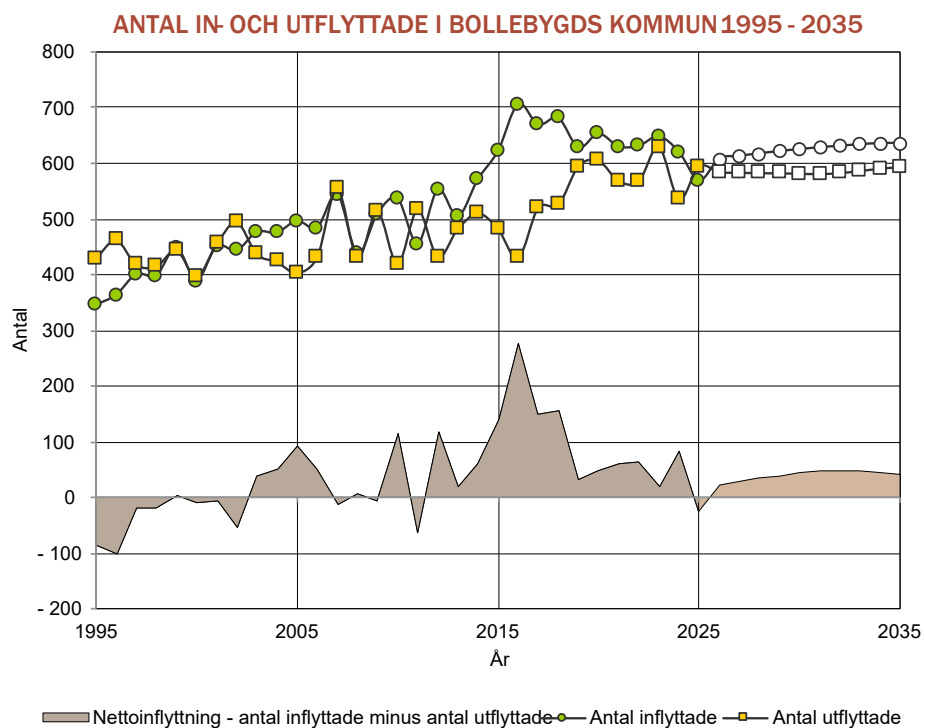
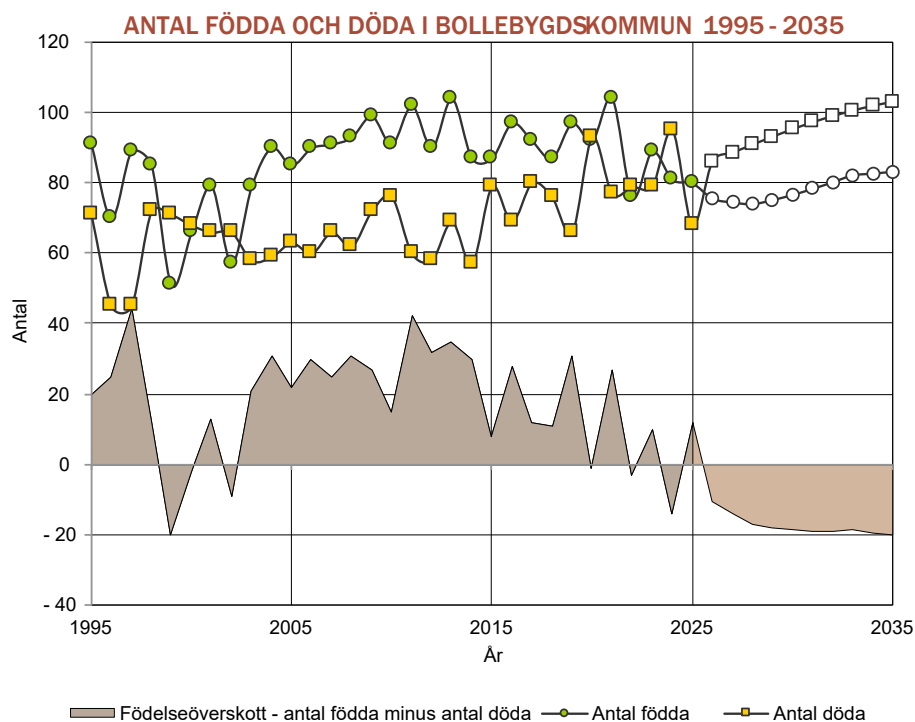
Mot bakgrund av ovanstående bedöms behovet av revidering främst avse anpassningar till förändrade demografiska förutsättningar, fortsatt utveckling av arbetssätt och prioriteringar samt en ökad betoning på flexibilitet i planeringen. Lokalresursplanen behöver därmed fortsatt utgöra ett levande styrdokument, där

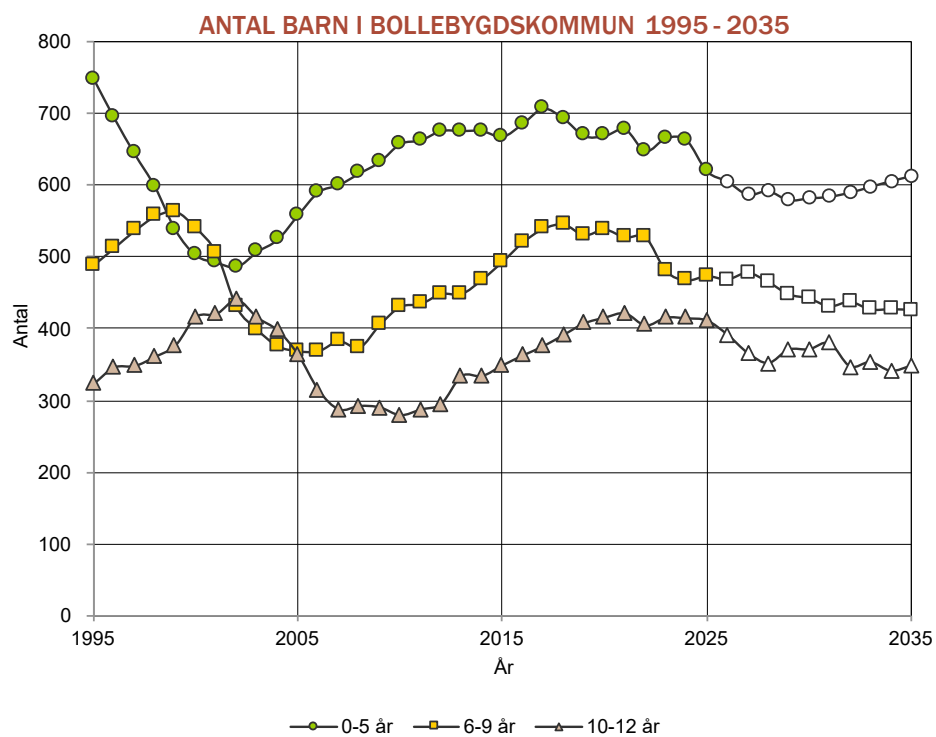
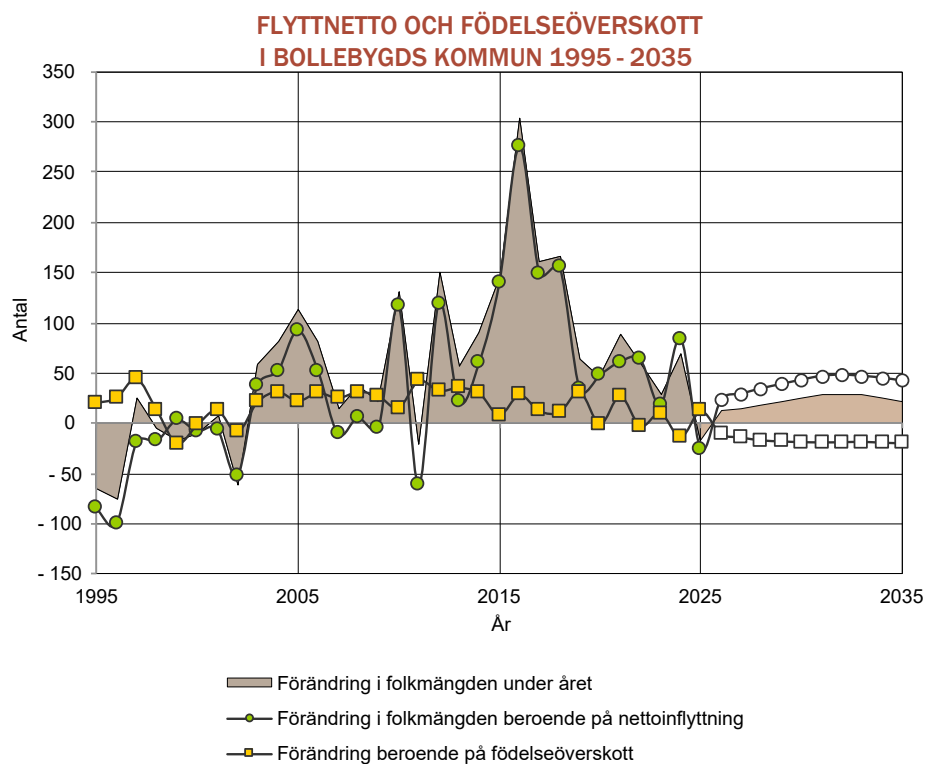
uppföljning och omprövning är en integrerad del av processen, i syfte att säkerställa en långsiktigt hållbar och kostnadseffektiv lokalförsörjning.

## 8. Bilagor

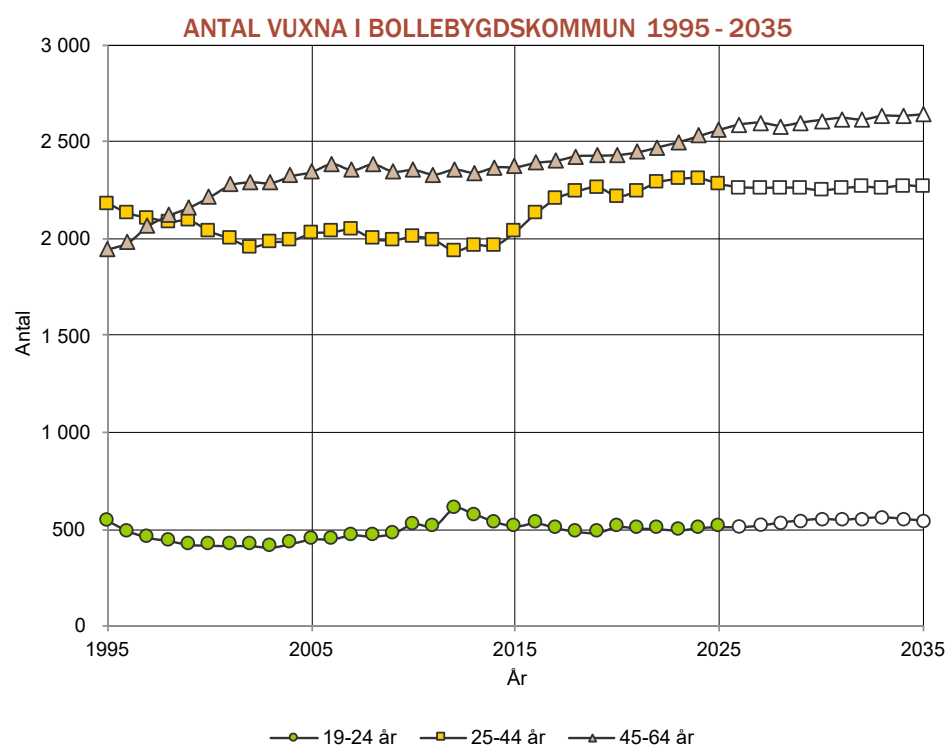
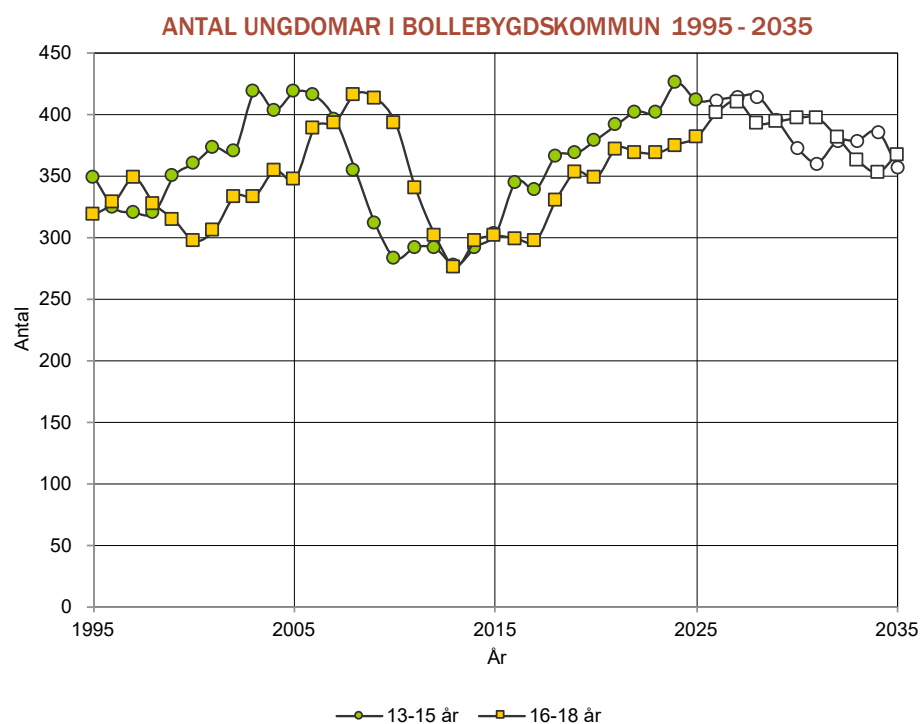
### Bilaga 1 – Befolkningsprognos (trendbaserad)

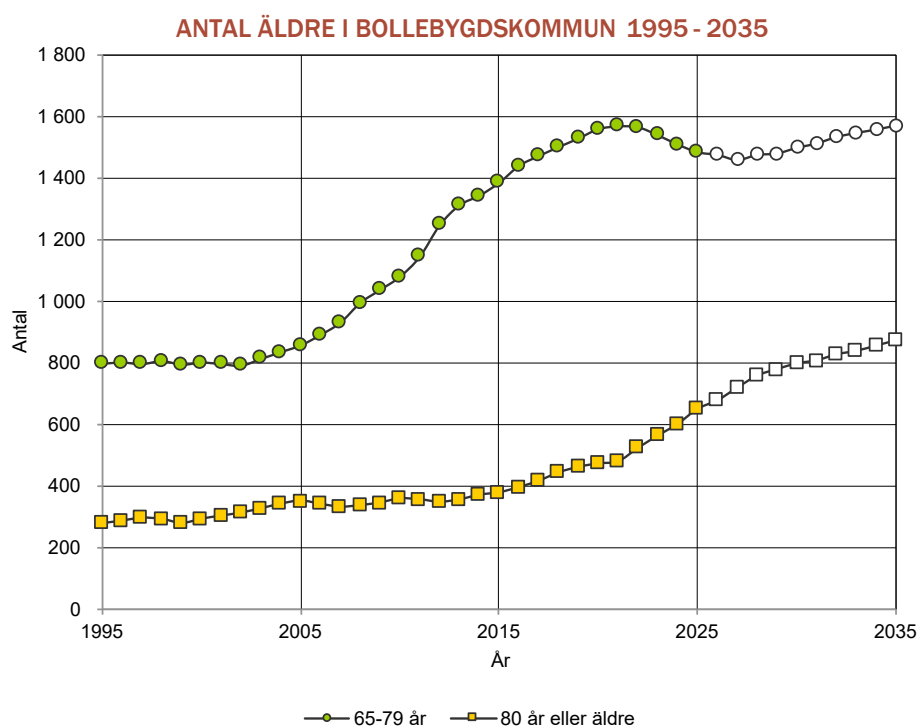














## Bilaga 2 – Status för projekt i långsiktig investeringsplan (exkl. VA)

Status för projekt i långsiktig investeringsplan											
Uppdaterad 2026-04-10											
Under behovsframställan	* Redan beslutade investeringar										
Förstudie											
Projektering											
Detaljplan											
Byggnation											
Nämnd	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	Inom 10 år	Status	Prel. Beräknad totalkostnad (mnkr.)	
Kommunstyrelsen/övergripande									Kommunstyrelsen	80	
Kommunhus etapp 1									Beslut om inriktning mot nyproduktion kontorshus för individ- och familjeomsorgen, kostnad redovisas under Kontor IFO.	X	
Nytt Kommunhus									Mark inköpt, behöver behovsframställan och detaljplaneändring.	80	
Socialnämnden									Socialnämnden	140	
Kontor IFO									Tidplan följer "kommunhus etapp 1" då inriktning är att denna etapp kommer utgöra kontor för att lösa individ- och familjeomsorgens behov av lokaler.	20	
Särskilt boende									Utredning kring scenarier pågår, och beslut om val av alternativ krävs för det fortsatta arbetet.	120	
Kontor hemsjukvård & hemtjänst, Träffpunkt för äldre									Behöver hitta en inriktning snarast. Eventuellt i kombination med särskilt boende.	X	
Gruppbostad LSS, traditionell									Specificeras ytterligare framöver. Socialnämnden utreder.	X	
Serviceboende satellitlägenheter									Avvaktar möjlighet att hyra t.ex. en trappuppgång i hyreshus av privat bostadsutvecklare.	X	
Utbildningsnämnden									Utbildningsnämnden	550	
Skola/bibliotek/parkering Olsfors									Behovsbeskrivning och projektdirektiv klart, detaljplanearbete pågår.	40	
Ny förskola centralort									Finns planuppdrag. Följer tidplanen för särskilt boende.	70	
Ny skola etapp 1 (ny 7-9 byggnad)*									Projektet pågår och planerad byggstart är HT2026	220	
Ny skola etapp 2 (ombyggnation bef. 7-9)									(Preliminärt) etappvis ombyggnation	120	
Allaktivitetshall skolområdet									Detaljplaneändring krävs för byggnadshöjd. Byggnation kan påbörjas först när F-3 längor är riva.	100	
Allaktivitetshall Prästängen										X	
Uppdrag i budget									Uppdrag i budget	43	
Fullstor idrottshall Tölsjö									Projekt utförs som partnersing, investeringsmedel tilldelat projektet och entreprenör upphandlad under våren 2026. Byggnation väntas kunna påbörjas under slutet 2026.	43	
Fullstor idrottshall Olsfors									Uppdrag från politiken att undersöka möjligheten till utbyggnad av befintlig idrottshall i Olsfors till likvärdig storlek som nuvarande idrottshall i Tölsjö. Möjligheter ses över mer i samband med projektet skola/bibliotek/parkering Olsfors	X	
Total långsiktig investeringsplan									813		
Varav redan beslutade investeringar									263		

Förstudie  
 Projektering  
 Detaljplan  
 Byggnation

## Bilaga 3 – Processkarta för kommunal nybyggnation & större ombyggnation

