

# **Lokalresursplan 2025-2034 Uppdaterad Bollebygds kommun**

## Innehållsförteckning

<b>Inledning</b> .....	3
<b>1. Utvärdering tidigare lokalresursplan</b> .....	4
<b>2. Befolkningsprognos</b> .....	6
<b>2.1 Befolkningsprognosens roll i planeringen</b> .....	7
<b>3. Roller, ansvar och organisering</b> .....	8
<b>4. Lokalresursplan – processer</b> .....	11
<b>5. Nämnderna och deras lokalbehov</b> .....	12
<b>5.1 Utbildningsnämnden</b> .....	12
<b>5.2 Socialnämnden</b> .....	16
<b>5.3 Teknik- och servicenämnden</b> .....	20
<b>5.4 Kommunstyrelsen &amp; Bygg- och miljönämnden</b> .....	21
<b>5.5 Kontorsplatser - övergripande</b> .....	22
<b>6. Analys samt behov av revidering</b> .....	23
<b>7. Bilagor</b> .....	25
Bilaga 1 – Befolkningsprognos (trendbaserad) .....	25
Bilaga 2 – Status för projekt i långsiktig investeringsplan (exkl. VA) .....	31
Bilaga 3 – Processkarta för kommunal nybyggnation & större ombyggnation .....	32
Bilaga 4 – Återkommande svar, Workshop nytt kommunhus .....	33

## **Inledning**

Lokalresursplanen (LRP) är fundamental för att kommunens strategiska planering ska flyta på smidigt och för att säkerställa samsyn och transparens i kommunens framtidsutveckling. Dokumentet syftar till att skapa en översikt av kommunens lokalbehov samt en inriktning för det framtida fastighetsstrategiska arbetet.

Förändringar i behovet mellan åren attribueras främst till förändringar i befolkningsprognosen. I samband med att kommunens demografiska sammansättning skiftar, förändras också behovet av lokaler. För att säkerställa ett effektivt lokalutnyttjande behöver kommunen vara flexibel, tänka långsiktigt och kunna anpassa lokaler efter verksamheternas behov. Detta kräver en väl definierad och kommunicerbar process som skapar utrymme för dialog och samarbete mellan nämnderna och förtroendevalda. -En av de största utmaningarna är att med rimliga medel, utan att försämra kvalitén, kunna ställa om, utöka eller minska lokaler i takt med att verksamheternas behov förändras.

Förstudier, lokaliseringsutredningar samt tillgång till byggbar mark och antagna detaljplaner är grundbultar för att kunna planera framåt. För att kommunen ska kunna skapa en tydlig framtidsutveckling är det viktigt att LRP kopplas till andra kommunala dokument och riktlinjer, såsom kommunstyrelsens planprioritering samt

kommunens bostadsförsörjningsprogram och översiktsplan. En strategisk planering på alla nivåer är nödvändig för att möta behoven i LRP och säkerställa framdrift i projekten. Planen revideras årligen i samband med budgetprocessen för att säkerställa att den är uppdaterad.

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

Genom långsiktig och aktiv lokalplanering kan kommunen säkerställa att verksamheterna har nödvändiga lokalresurser vid rätt tidpunkt, på ett kostnadseffektivt sätt.

### **1. Utvärdering tidigare lokalresursplan**

Efter granskning av föregående års LRP har några svagheter identifierats. Dessa har åtgärdats för att säkerställa att framtida projekt bättre matchar prognoserna och LRP blir ett renare och tydligare dokument.

Först och främst har planen kortats ner för att göra den lättare ta till sig. Planen behandlar numera främst process, behov och framtid. Avsnitt som berör bakgrund och övrig information om nämnderna har tagits bort eller komprimerats. Illustrationer och modeller har gjorts om för att ytterligare främja möjligheten att snabbt tillgodose sig information.

Ytterligare en identifierad svaghet är bristande kunskap och/eller förväntningar om plan- och byggprocessen; vilket har lett till att planering av projekt inte stämt överens

med utfall och bidragit till otydlighet i rollfördelningen i tidiga skeden av projekt. För att åtgärda detta har processkartan för kommunal nybyggnation & större ombyggnation uppdaterats, och strategiska fastighetsenheten tagit ett samlat grepp kring projektens tidiga skeden.

En annan identifierad svaghet är prioriteringslistan; eftersom en antagen plan innebär att förvaltningarna arbetar med projekten som beslutats i linje med den långsiktiga investeringsplanen, finns det inget direkt behov av att prioritera projekten emellan varandra. I vilken ordning projekten genomförs styrs främst genom politisk ambition och förväntad demografisk utveckling vilket sammanfattas i investeringsbudgeten. Därför blir dialogen mellan tjänsteperson och förtroendevald mycket viktig.

Lokalgruppen (som under lokalstrategens ansvar, till uppgift att kontinuerligt följa upp kommunens behov av verksamhetslokaler) träffas fortsatt en gång per kvartal under ansvaret av lokalstrateg för att säkerställa att planen uppdateras löpande och planen är väl förankrad inom organisationen. Utöver detta har strategiska fastighetsenheten (som består av projektledare bygg, lokalstrateg, plan- och exploateringschef samt ekonomichef) löpande uppföljning av alla projekt som ligger i planen.

Som relativt liten kommun skapar svängningar i befolkningsprognosen en volatilitet som kan påverka en väsentlig del av kommunens ekonomi; på ett enstaka år kan behov vända från akut till relativt lugnt och vice versa. Det leder till en stor utmaning i att ta kloka, genomtänkta beslut som inte skadar kommunens finansiella ställning. För att undvika ekonomiska skador till följd av dessa parametrar behöver beslut

underbyggas med mångfacetterade analyser. Bollebygd är en kommun med god tillväxttakt; tillväxten är dock inte linjär utan kraftigt beroende av byggplaner och konjunktur.

Ytterligare en faktor som påverkar planeringen, men som inte är direkt länkad till den tidigare planen, som också bör tas hänsyn till är ränte- och byggkostnadsläget.

Senaste årens förändringar har resulterat i att projekt över lag innebär en ökad finansiell risk för kommunen då entreprenörernas ekonomiska ställning över lag försämrats. Samtidigt innebär ett minskat byggande att kommunen får bra anbud på de byggnationer som annonseras.

## **2. Befolkningsprognos**

De senaste åren har prognoserna stämt relativt bra när hänsyn har tagits till hur många bostäder som faktiskt byggts, däremot har byggnationen i många fall överskattats vilket i sin tur har lett till att befolkningsutfallet har blivit betydligt lägre än prognosen.

När byggnationer försenas dämpas befolkningsökningen, det påverkar framför allt tillväxten av invånare i åldrar som bildar familj och skaffar barn. Därför behöver planering av antal platser i förskola och skola göras med hänsyn till planerad byggnation, i stället för att enbart lita på den trendbaserade befolkningsprognosen.

När det gäller äldreomsorgen påverkas dock det bedömda behovet inte i särskilt stor utsträckning då flyttströmmarna bland äldre är mycket lägre. 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 cirka 300 fler invånare som är över 80 år. De befolkningsprognoser som presenteras i denna plan är trendbaserade och bygger på antaganden utifrån utfallet för de tre senaste åren i kombination med prognoser för riket i stort gällande, exempelvis barnafödandet.

### **Befolkningens förväntade utveckling 2024–2033**

Under prognosperioden 2024–2033 prognostiseras folkmängden i Bollebygds kommun öka med 488 invånare, från 9 733 till 10 221 personer. Flyttnettot förväntas bli i genomsnitt 61 personer per år och födelsenettot -12 personer per år. **Totalt ger detta en positiv förändring om 49 personer per år.** Antalet barn som föds förväntas bli 81 per år i genomsnitt under prognosperioden medan antalet avlidna skattas till 94 personer.

#### **2.1 Befolkningsprognosens roll i planeringen**

Befolkningsprognosen är en viktig faktor i lokalplaneringen. En ökning av befolkningen innebär vanligtvis att efterfrågan på infrastruktur och tjänster ökar, medan en minskning likaså ofta leder till minskad efterfrågan och behov av anpassningar. För att säkerställa att lokalplaneringen är hållbar, effektiv och väl anpassad till behoven är det viktigt att ta hänsyn till befolkningsprognosens effekter på lång sikt samt vilka konsekvenser dessa kan ha för den lokala samhällsutvecklingen.

Genom att lägga grunden för arbetet med LRP med en pålitlig befolkningsprognos skapas förutsättningar för en väldimensionerad och hållbar lokalplanering.

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

**Kommunstyrelsen** har det övergripande kommungemensamma ansvaret för att styra och samordna kommunens förvaltningar samt övergripande ansvar för kommunens strategiska lokalresursplanering. Under kommunstyrelsen ligger från och med 2024 även *Strategisk fastighet* samt *Plan- och exploatering*. Det innebär att Kommunstyrelsen tagit över såväl projektledarskapet för investeringarna som beslutas i LRP som planarbetet för att säkerställa 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.

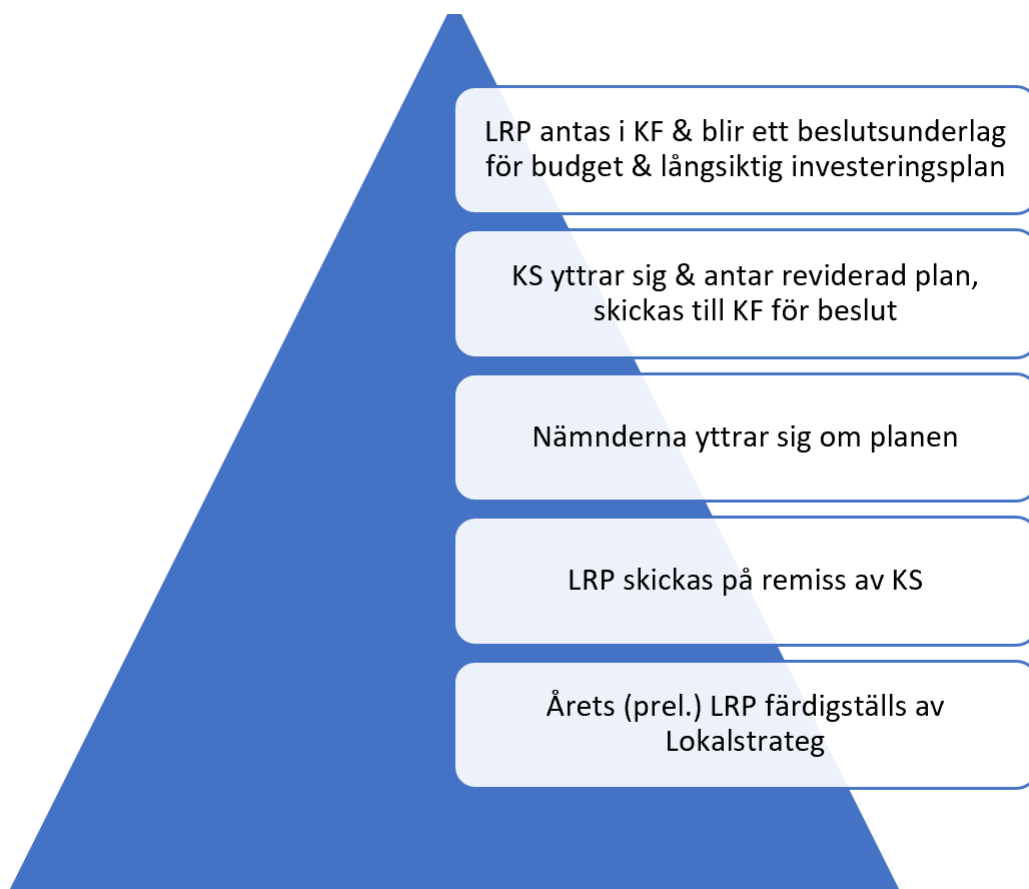
Undantag kan göras för fastigheter där det finns särskilda skäl. Fastigheter, lokaler och andra resurser som ägs eller disponeras av Bollebygds kommun är gemensamma resurser. Vid förändringar i innehav eller användning ska kommunnyttan sättas före intresset hos enskild verksamhet. Det åligger samtliga 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. Avveckling av fastigheter görs av verksamheten efter samråd och skriftligt godkännande från fastighetsstrategiska enheten.

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.

#### 4. Lokalresursplan – processer

Processen nedan illustrerar framtagande av LRP:



Planen 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. Skarpa ekonomiska kalkyler görs efter beslutad lokalisering och inriktning, vilket sedan beslutas utifrån, varpå projektet inkluderas i kommunens investeringsbudget. Kostnader för utredningar i tidiga skeden (då utförandet fortfarande inte är specificerat) bör tas på driften och inte som ett investeringsprojekt.

## **5. Nämnderna och deras lokalbehov**

### **5.1 Utbildningsnämnden**

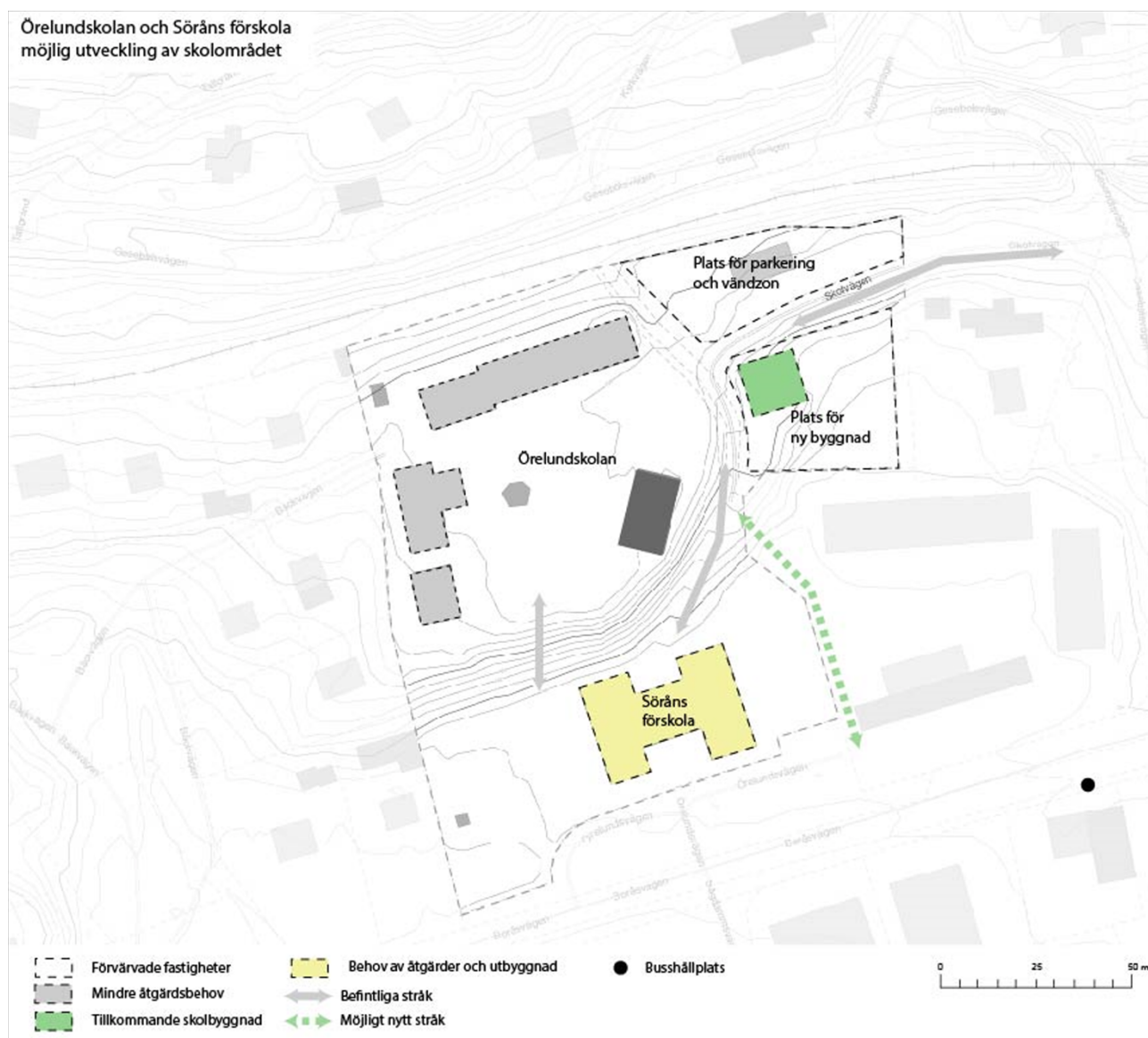
I slutet av 2023 bodde det 9 733 invånare i Bollebygds kommun (varav barn i förskoleåldern (0–5 år) 666 st. och elever i grundskolan (6–15 år) 1 298 st.). I den trendbaserade befolkningsprognosen prognostiseras barnunderlaget till förskola att minska med 5 barn under perioden 2024–2033. Under samma period prognostiseras antalet barn och unga mellan 6 och 15 år minska med ca. 116 st. (se bilaga 1). Tas hänsyn till de byggplaner som finns för perioden 2026–2029 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 – inte minst när det kommer till dimensionering av den nya 7-9:byggnaden på skolområdet.

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

Kommunen äger två fastigheter i direkt anslutning till skolan i Olsfors. Dessa föreslås

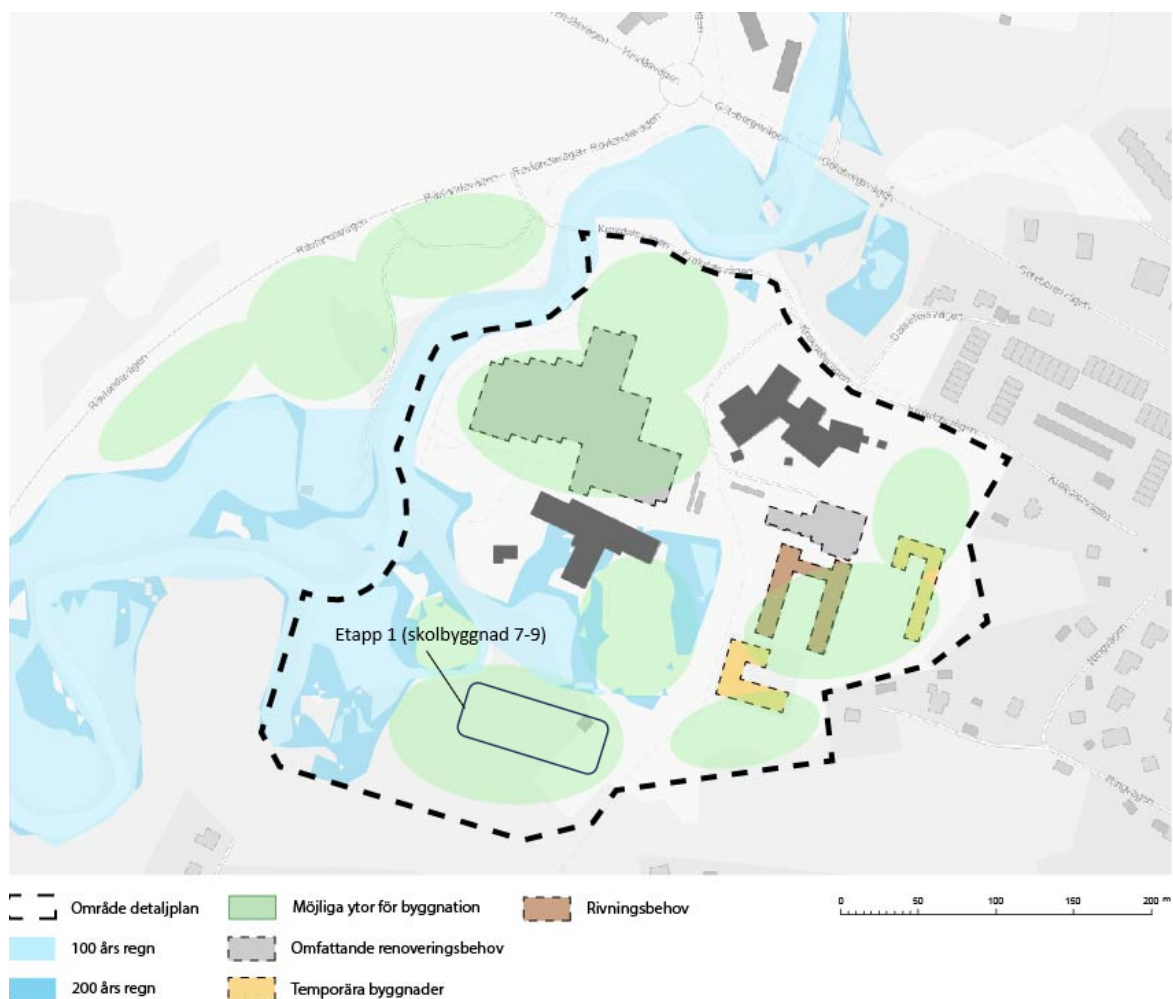
att riva och sedan bygga parkering, bibliotek och skollokaler. En utbyggnad av förskolan i Olsfors om ytterligare en "hemvist" föreslås också; något som genomförs som ett eget, mindre projekt efter fördjupad behovsanalys. Det hade inneburit att de behov som föreligger löses till cirka halva kostnaden av vad det hade kostat att bygga en förskola i linje med uppdraget som gavs 2018. Tillsammans hade lösningen inneburit en totallösning för skola/förskola och bibliotek. Alla verksamheter får bättre och mer ändamålsenliga lokaler som också är rimliga i relation till planerad byggnation och demografisk utveckling. Se bild nedan för föreslagen placering:



### **Centralort förskola/skola/allaktivitetshall**

Kommunfullmäktige har fattat beslut i frågan gällande lokalisering och av nya skolan. Första etappen blir en ändamålsenlig 7–9 skola. I samband med att eleverna i årskurs 7–9 flyttar från befintlig byggnad kan eleverna i F-3 flytta till den gamla 7–9 byggnaden som i sin tur etappvis byggs om för att passa yngre åldrar. "Längorna" rivs och F-3-modulerna avetablas. Plan- och exploateringsenheten arbetar parallellt med planprocessen för ny förskola på Fjällastorp. Det är viktigt att både ta hänsyn till den förväntade befolkningsutvecklingen och dess påverkan på elevunderlaget när skolområdet byggs om. Genom att bygga flexibelt och möjliggöra framtida anpassningar kan vi nyttja lokalerna på ett effektivt sätt på så väl kort som lång sikt.

Arbetet med allaktivitetshallen är fortfarande i mycket tidigt skede men utbildningsnämnden poängterar att behovet är akut för föreningar som nyttjar befintliga anläggningar. Även idrottsundervisningen har svårigheter med schemaläggning och flexibilitet med befintliga hallar. Därför behövs en tydlig inriktning snarast. Se bild nedan för karta av skolområdet och status på befintliga lokaler:



## 5.2 Socialnämnden

Socialnämnden, till skillnad mot utbildningsnämnden, kan med större säkerhet titta på datan 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. De behov som förelåg och antogs i förra årets LRP är fortfarande aktuella.

Andelen personer som är över 80 år i Bollebygds kommun kan antas öka med cirka 50% till 2033.



I sitt yttrande poängterar socialnämnden fördelarna med en samlokalisering av hemtjänst, hemsjukvård, träffpunkt för äldre samt övrig förebyggande verksamhet.

### **Boendeformer för äldre**

Idag finns ett särskilt boende i kommunen; Bollegården, med ca. 75 boendeplatser. Föregående års LRP fastslog att 32 nya platser behövs år 2032; den prognosen står sig fortfarande relativt väl men en ytterligare aspekt som måste tas i beaktning är hur Bollegården planeras nyttjas framöver. Om det befintliga äldreboendet förändras i sin karaktär behöver det också framgå i behovsbeskrivningen för ett nytt särskilt boende, som då påverkas i sin utformning. Socialnämnden har i tidigare LRP poängterat att det framtida behovet av lägenheter i särskilt boende påverkas bland annat genom hur bostadsbeståndet i kommunen utvecklas som stort, samt bostadsåtgärder som ökar möjligheterna till kvarboende i det egna hemmet och tillgång av korttidsplatser. En förutsättning för att en utbyggnad om cirka 32 platser på särskilt boende ska vara tillräckligt är att någon form av trygghetsboende tillkommer. Arbetet med nytt särskilt boende är pågående och under året förväntas lämpliga lokaliseringar tas fram samt ekonomiska jämförelser göras, vilket möjliggör ett politiskt inriktningsbeslut. De cirka 32 platser som behöver tillskapas bör inte ses som en definitiv utformning utan snarare som en lägstanivå. På längre än tio års sikt kommer behovet med stor sannolikhet öka - något som bör tas i beaktning när det beslutas hur stort boende som skall byggas.

Antal platser på särskilt boende behöver utökas i riket som stort, likaså i Bollebygd. Behovet av vård och omsorg varierar över tid och det är svårt att förutse exakt vilka insatser som behövs i framtiden, därför är en flexibel utformning att föredra vid utökningen av nya platser såväl som de befintliga. Det är inte kostnadseffektivt att bygga små boenden vilket är viktigt att ta med i beräkningarna inför utökningen av platser. Eftersom behovet av platser är så stort i hela riket är det sannolikt att

kommunen kan hyra ut platser till andra kommuner vid överkapacitet av lokaler. Samtidigt håller trenden i sig att äldre i större utsträckning bor kvar i hemmet, en betydligt lägre andel av 80+ bor idag på äldreboende jämfört med 10 år sedan (13,4% 2013 jämfört med 10,2% 2023), om trenden håller i sig kommer det innebära att färre platser behöver tillkomma.

### **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.

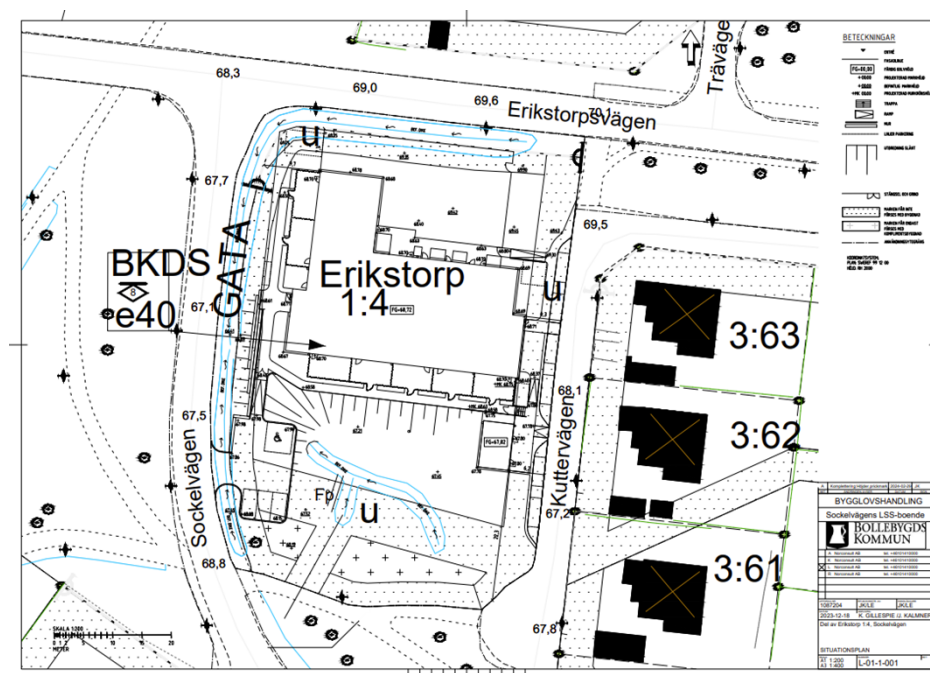
Träffpunkt för äldre lyfts också som en viktig fråga som bör tas hänsyn till när en långsiktig lösning för hemtjänstens och hemsjukvårdens lokaler planeras. Om ett trygghetsboende skulle tillskapas menar Socialnämnden att det vore önskvärt att nämnden hyr in sig i fastigheten. Det skulle kunna möjliggöra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

### **Boende för personer med funktionsnedsättning**

I kommunens verksamhet inom funktionsnedsättning finns två typer av bostäder med särskild service; gruppboende och serviceboende. Boende i bostad med särskild service beviljas enligt lag om stöd och service till vissa funktionsnedsatta (LSS) och

personer som beviljas boende har det som sitt boende på obegränsad tid, vilket ofta innebär livet ut.

En **gruppboestad** är en boendelösning för personer som har omfattande tillsyns- och omvårdnadsbehov som innebär att kontinuerlig närvaro av personal är nödvändig. Det finns idag en gruppboestad i kommunen med sex lägenheter och gemensamma utrymmen. I LRP från tidigare år lyftes behovet av ett nytt gruppboende. Detta projekt ligger hos Kommunstyrelsen för färdigställande. Preliminär tid för färdigställande av boendet är kvartal 4, 2025. Boendet innefattar sex stycken bostäder samt gemensamma ytor och personalutrymmen. Se bild nedan för utformning:



Målgruppen förväntas öka och på sikt behövs ytterligare en gruppboestad.

En **serviceboestad** är en boendelösning enligt LSS för personer som har behov av stöd i sin vardag men inte i samma utsträckning som personer med behov av gruppboestad. Serviceboende enligt LSS 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 behovet av ytterligare lägenheter är 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.

Ett av behoven som lyfts och prioriterats mycket högt är en lösning på IFO:s lokaler. Det har tidigare lagts fram förslag till alternativa lokaler men dessa hade kostat väldigt mycket att anpassa, samtidigt som en bättre och mer långsiktig lösning kan jobbas fram då kommunen kommer längre i andra lokalfrågor. IFO:s lokaler är en viktig del i kedjan men svår att lösa på ett effektivt sätt med det befintliga beståndet. För att verksamheten ska kunna upprätthålla sekretess och ha plats för samtal och möten görs ombyggnation under 2024 i befintligt kommunhus. Lösningen är inte optimal men behöver göras för att förbättra situationen något. Projektledare hos kommunstyrelsen driver projektet i samråd med operativa fastighetsenheten.

### **5.3 Teknik- och servicenämnden**

Teknik- och serviceförvaltningen har idag de flesta av sina administrativa arbetsplatser på Råssa. Det finns ett underskott av kontorsarbetsplatser vilket medför att medarbetare och/eller verksamheter som har samordningsvinster splittras; till exempel har enheterna måltid och lokalvård sina kontor på Bollebygds skolan. Nämnden ser ett stort behov av att samlokalisera ledningsgruppen och tillskapa mötesrum genom en utbyggnad av kontorslokalerna på Råssa.

Teknik- och servicenämnden förespråkar att delen av fastigheten på Hembygdsvägen 5, som idag nyttjas som krisförråd, nyttjas för återbruk och cirkulära kontorsmöbler. Den återstående delen av fastigheten, närmst järnvägen, föreslås användas som kompletterande förråd av teknik- och serviceförvaltningen. Detta hade värdesäkrat maskiner och förbättrat den tekniska livslängden samtidigt som nämnden då inte ser ett behov av att bygga ytterligare förråd på Råssa.

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

Plan- och exploateringsenheten samt Bygg- och miljöförvaltningen sitter idag i externt hyrda lokaler som sagts upp. Dessa ska frånträdas 31/12-2024.

Kommunstyrelsen gav 2024-04-16 ett uppdrag till Teknik- och servicenämnden att i samråd med Lokalstrateg säkerställa att enheterna har lämpliga lokaler att flytta till. Arbetet är pågående och de alternativ som finns innebär alla en stor ekonomisk besparing. Högst sannolikt är att hyra lokaler av en extern hyresvärd under en tillfällig period, för att sedan flytta igen då etapp ett i kommunhusprojektet är färdigställt. Etapp ett kan påbörjas i närtid och ett lämpligt första steg är att tillskapa kontorsplatser på göteborgsvägen 19. Byggnation kan starta omgående efter beviljat bygglov, under förutsättning att det prioriteras i investeringsbudgeten. Genom en sådan lösning får enheterna permanenta, ändamålsenliga lokaler som smidigt kan knyta an till en ny kommunhusbyggnad.

## 5.5 Kontorsplatser - övergripande

Kommunens utgångspunkt är att de medarbetare som har kontorsarbete i första hand ska erbjudas att arbeta hemifrån. Trots det råder en utmaning när det gäller tillgången till lämpliga kontorsarbetsplatser och möteslokaler. Alla nämnder i kommunen saknar ändamålsenliga kontorslokaler, inklusive mötesrum.

I februari 2024 genomförde Lokalstrateg en workshop med avsikt att kvantifiera behovet av lokaler och kartlägga önskemål om den allmänna utformningen av ett nytt kommunhus. Alla nämnder var representerade och totalt antal deltagare var 20. Sammanfattningsvis kan medarbetarna i stor utsträckning tänka sig att sitta i gemensamma landskap, så länge de sitter tillsammans med sin enhet. Vissa enheter har restriktioner som gör att de behöver egna kontor, till exempel av sekretesskäl. Bristen på mötesrum påtalades, och var också den punkt som återkom allra mest. För sammanställning av materialet, se bilaga 4.

Lokalstrateg har också genomfört en undersökning för att kvantifiera behovet av antal kontorsplatser i ett nytt kommunhus; totalt sett behöver 144 medarbetare få plats i ett nytt kommunhus. Justerat utifrån beläggningsgrad och hemarbete innebär det en beläggning om 105 personer. Om höjd också tas för nyanställningar på 10 års sikt innebär det att det behövs 113 kontorsplatser.

Ett nytt kommunhus dimensionerat för 113 kontorsplatser kan alltså inrymma samtliga förvaltningar exklusive Teknik och serviceförvaltningen. Kommunen har då möjlighet att lösa flera behov i en och samma byggnad vilket hade inneburit flera samordningsvinster.

I början av året köpte kommunen fastigheten Flässjum 1:32 (adresserna Göteborgsvägen 19 samt Ballebovägen 1). Lokaliseringen bedöms som mycket lämplig för utökning av kontorsplatser och fastigheten är tillräckligt stor för att rymma ett helt nytt kommunhus. En utökning av kontorsplatser kan göras etappvis där fokus i ett första läge kan vara att minska de inhyrda kontorsplatserna på Vinkelvägen och Stationsvägen.

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

Genom att analysera den tidigare LRP, hur projekten fortlöpt och hur behoven förändrats går det att dra följande slutsatser:

- Kommunen har kommit en bit på vägen med de behov som lyftes i den tidigare planen. Projekten har flutit på i snabbare takt än tidigare år.
- Rollerna i de tidiga skedena har blivit tydligare.
- Förändringar i befolkningsprognosen har påverkat delar i behoven, främst för utbildningsnämnden.
- Kommunen har svårigheter att lösa flera av de lokalbehov som finns idag utan större om-/nybyggnation. Bedömningen är dock sådan att flera av behoven kan mildras genom etappvis byggnation, till exempel tillskapandet av

kontorsplatser. Den ekonomiska risken mildras också genom etappvis utbyggnad.

Genom att följa upp projekten och säkerställa pålitliga genomförandetider och projektbudgetar skapas förutsättningar för samspel mellan investeringsbudgeten och LRP på ett effektivt sätt. Det är ett pågående arbete som redan bidragit till bättre tydlighet. Det faktum att vissa av de tidigare presenterade behoven inte genomförts än är inte endast negativt. Med avstamp i den prognostiserade demografiska utvecklingen får politiken möjlighet att besluta kring viktiga frågor med mer aktuell information.

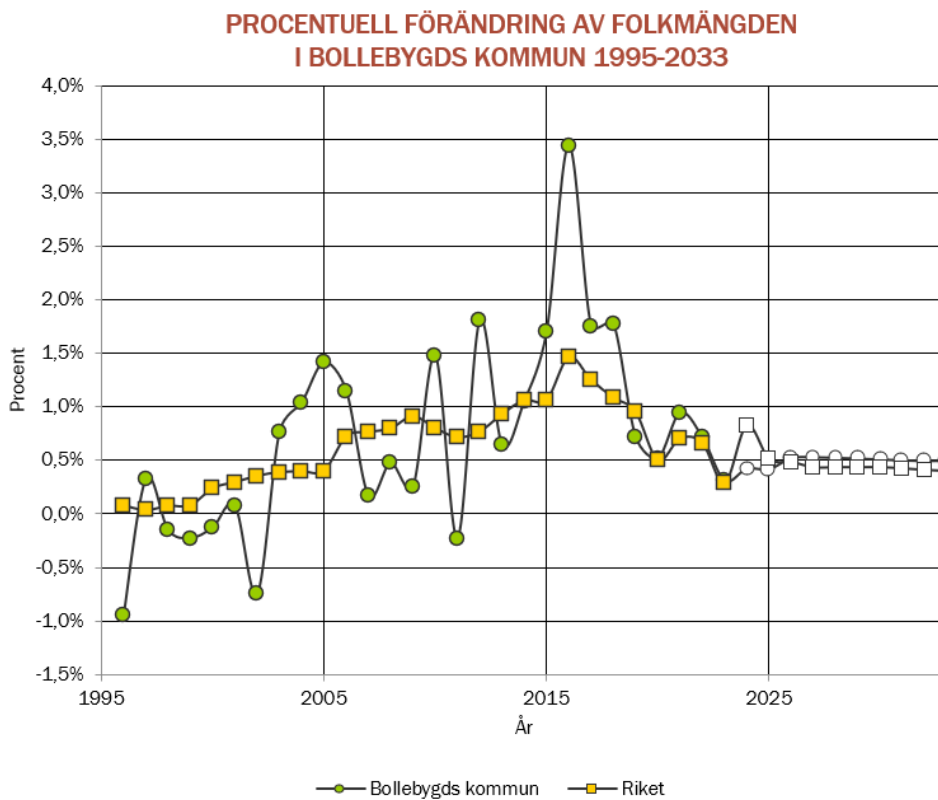
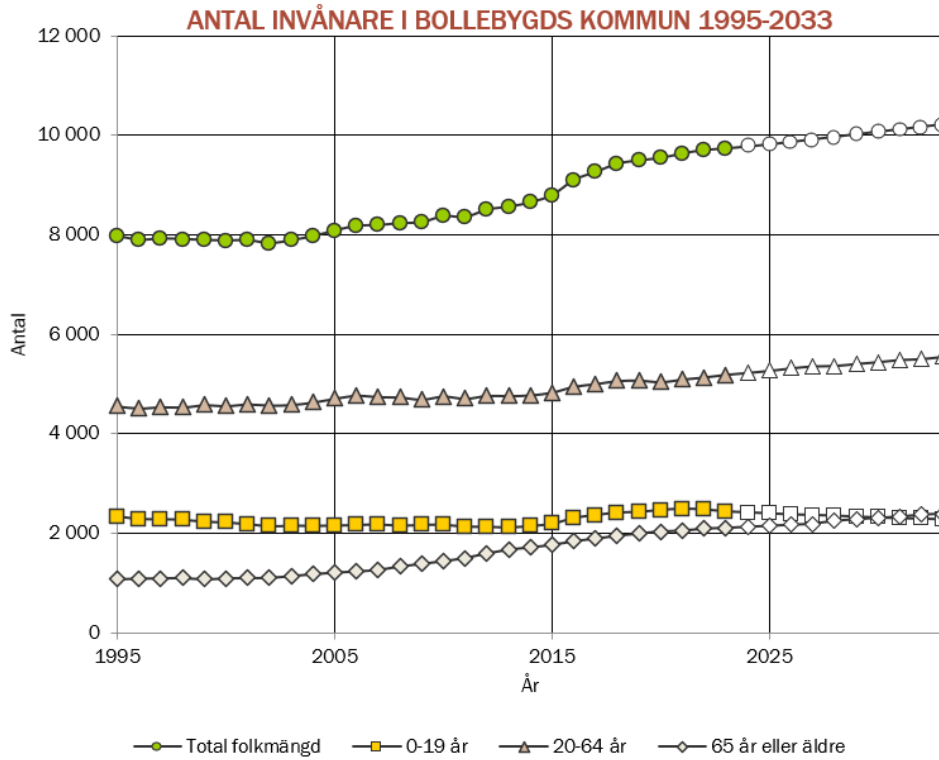
För att LRP och projektarbetet ska bli ännu bättre och tydligare kommer den strategiska fastighetsenheten fortsätta arbetet med att tydliggöra roller för att minska risken för flaskhalsar under de tidiga skedena. Lokalstrateg arbetar också i nära dialog med de förtroendevalda för att säkerställa att den politiska ambitionen återspeglas i genomförandet av projekten.

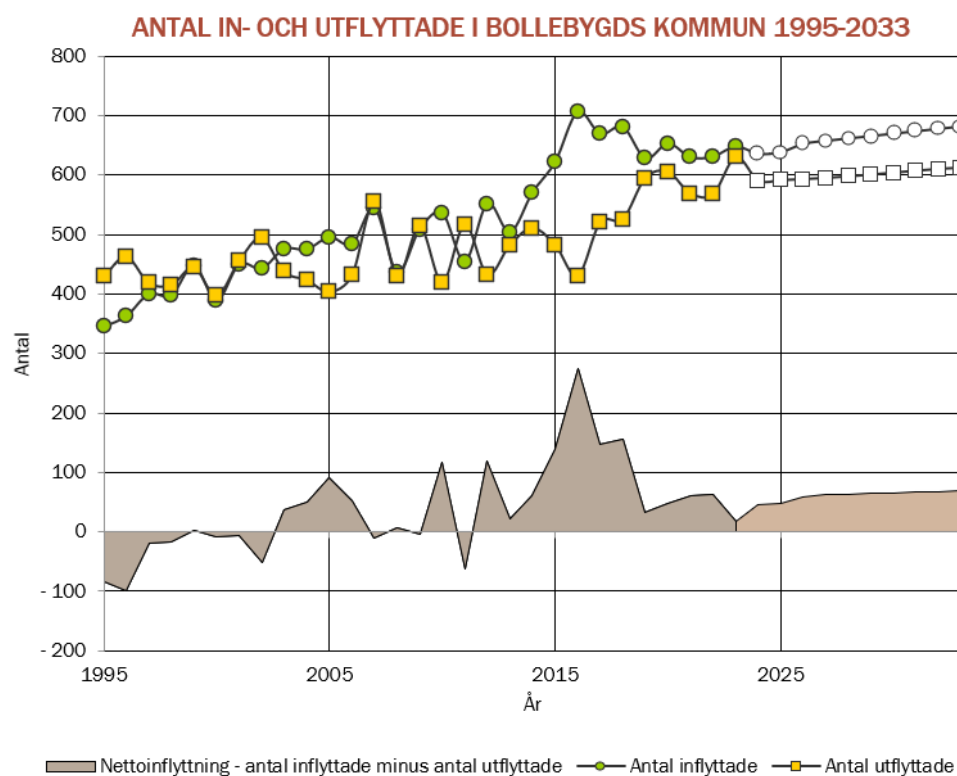
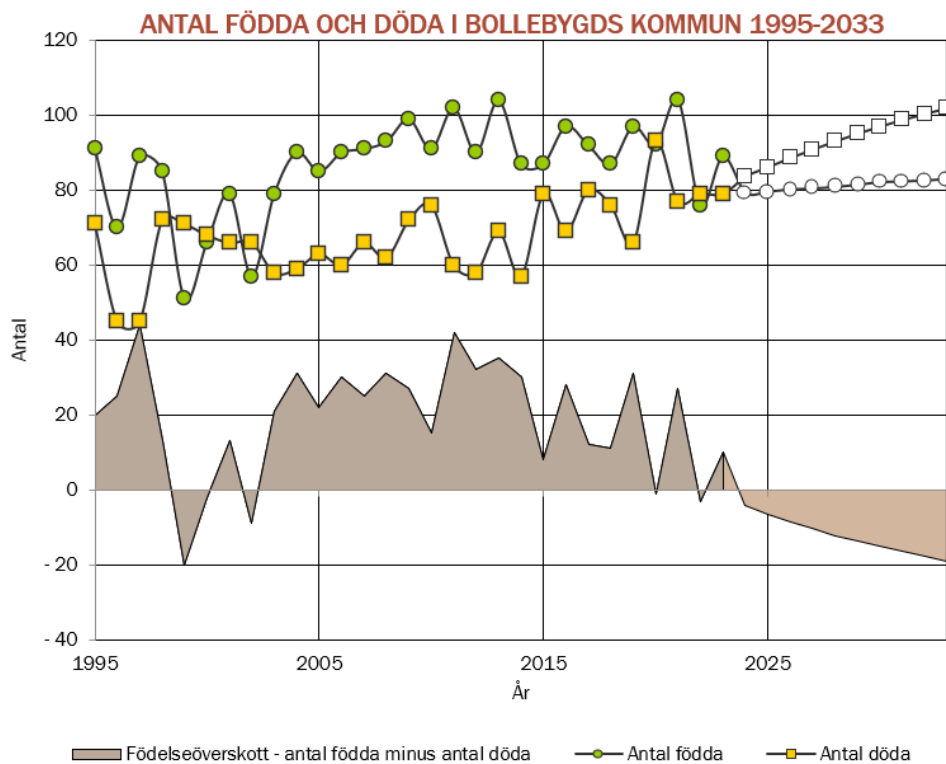
Genom att fortsätta utveckla projektarbetet och LRP får kommunen bättre förutsättningar att fatta kloka beslut som möjliggör effektivisering, förbättrad arbetsmiljö och kommunal service.



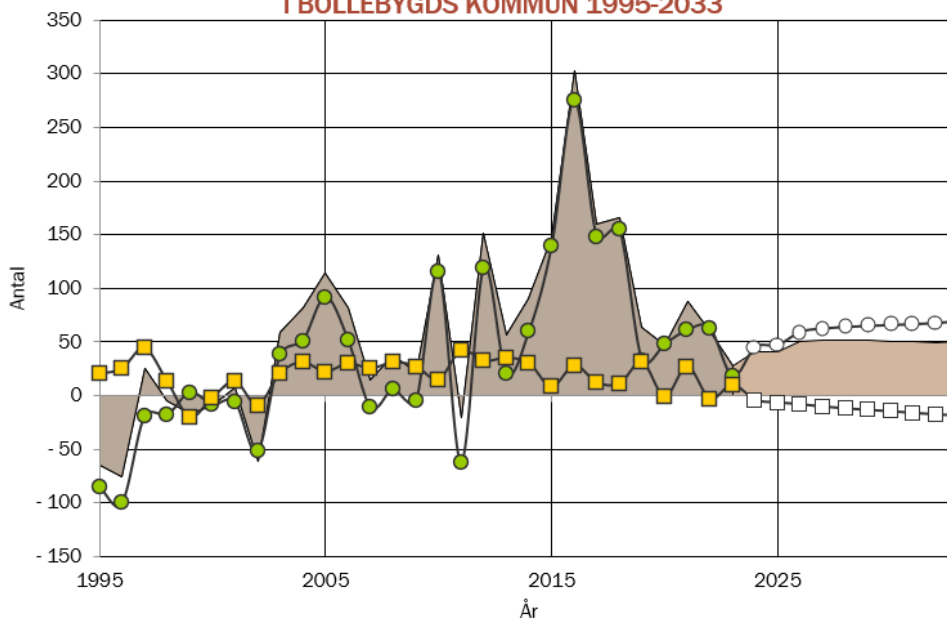
## 7. Bilagor

### Bilaga 1 – Befolkningsprognos (trendbaserad)



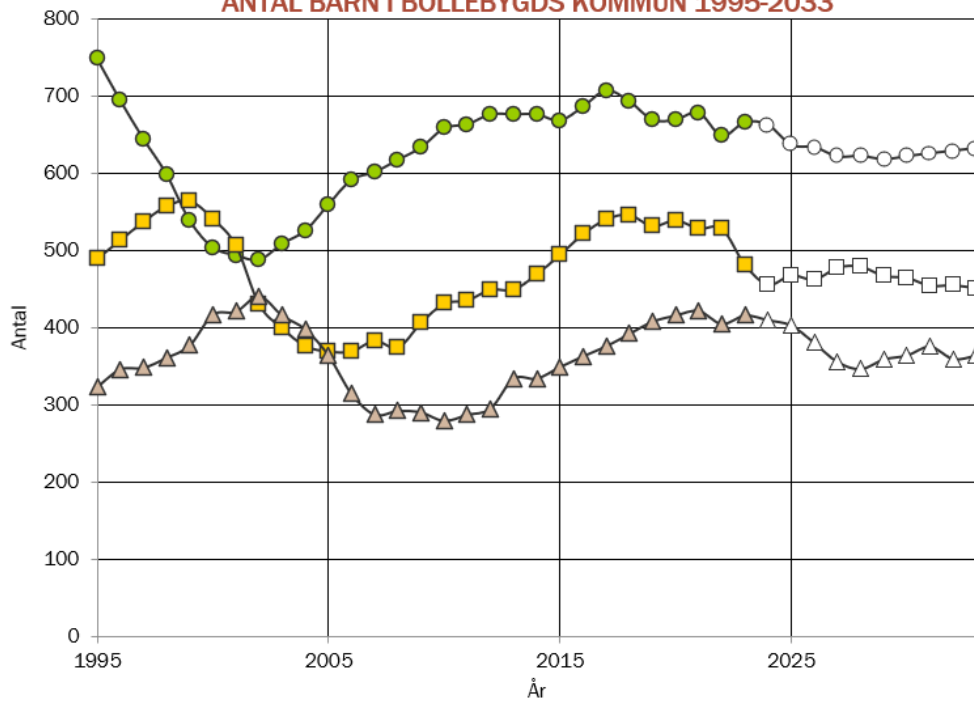


### FLYTTNETTO OCH FÖDELSEÖVERSKOTT I BOLLEBYGDS KOMMUN 1995-2033



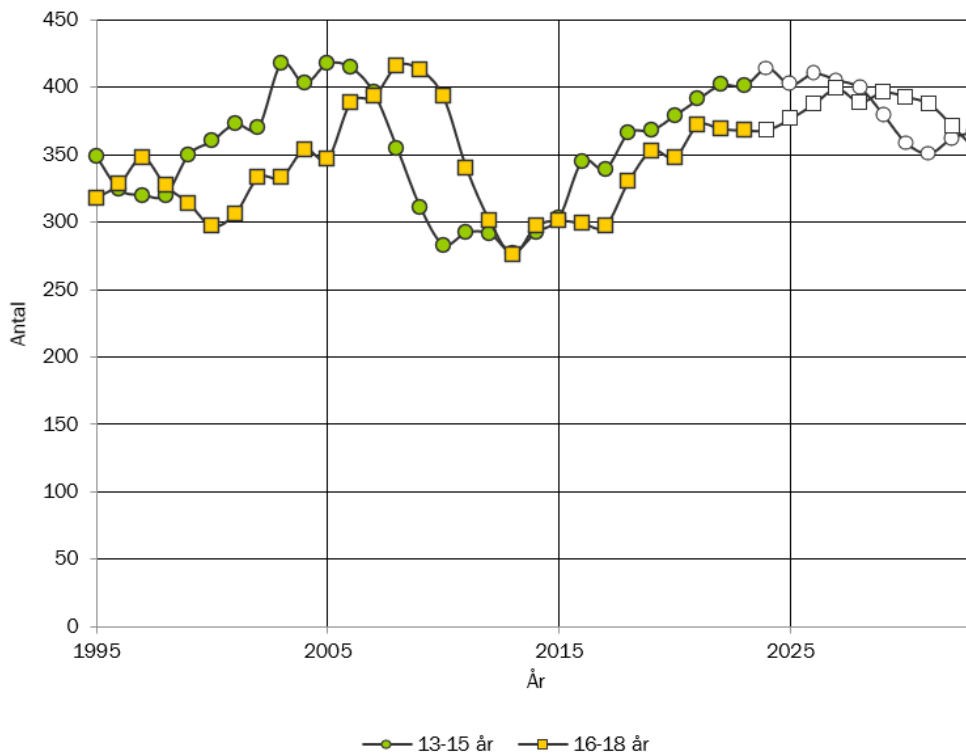
- Förändring i folkmängden under året
- Förändring i folkmängden beroende på nettoinflyttning
- Förändring beroende på födelseöverskott

### ANTAL BARN I BOLLEBYGDS KOMMUN 1995-2033

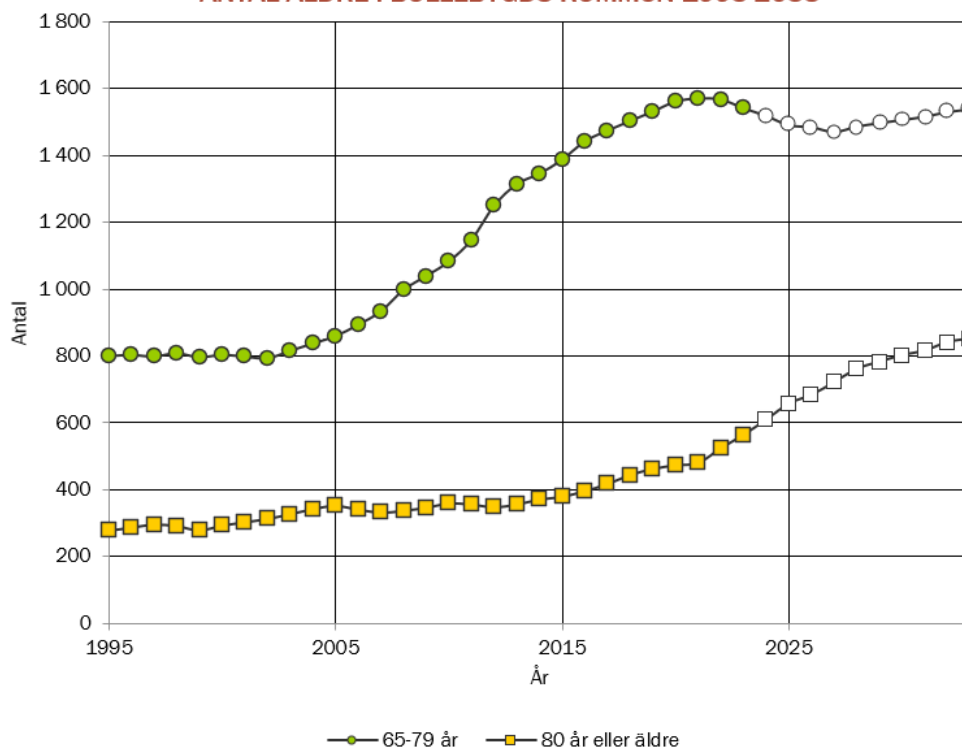


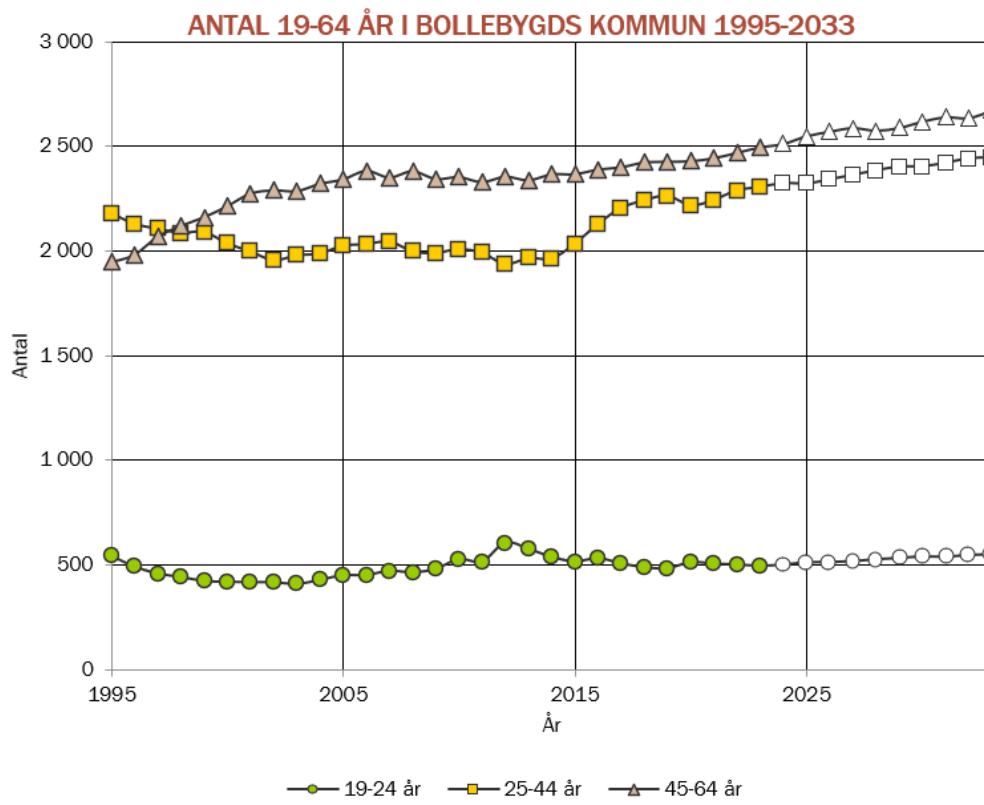
- 0-5 år
- 6-9 år
- ▲ 10-12 år

### ANTAL UNGDOMAR I BOLLEBYGDS KOMMUN 1995-2033



### ANTAL ÄLDRE I BOLLEBYGDS KOMMUN 1995-2033





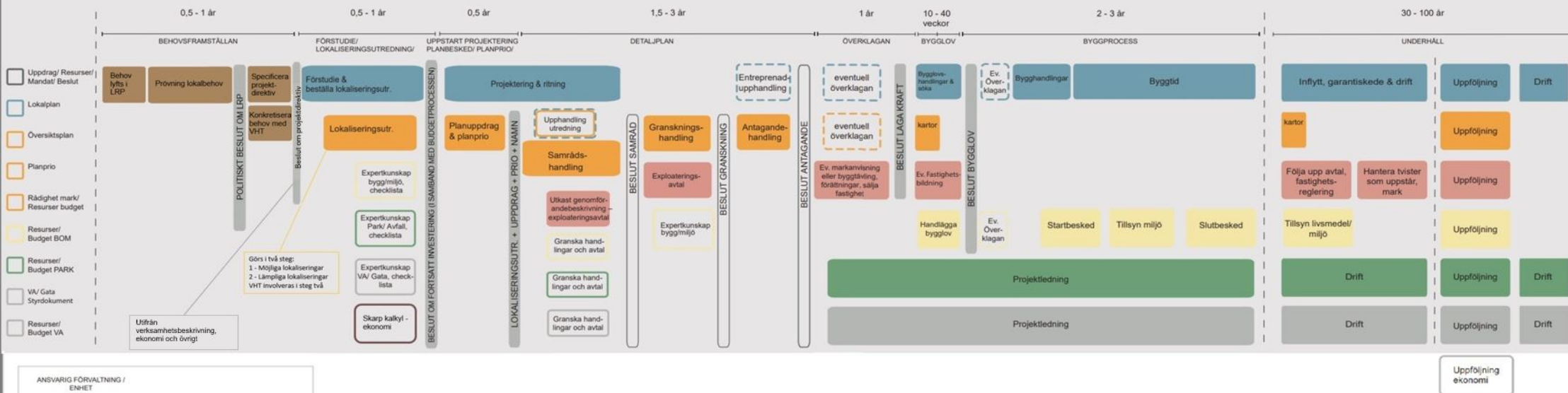


## Bilaga 2 – Status för projekt i långsiktig investeringsplan (exkl. VA)

Status för projekt i långsiktig investeringsplan											
Uppdaterad 2024-09-17											
Under behovsframställan											
Förstudie											
Projektering											
Detaljplan											
Byggnation											
Nämnd	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	Inom 10 år	Status	Prel. Beräknad totalkostnad (mnkr.)	
<b>Kommunstyrelsen/övergripande</b>										<b>Kommunstyrelsen</b>	<b>80</b>
Kommunhus etapp 1									Mark inköpt, etapp 1 i bef. byggnad kan påbörjas inom kort då detaljplan och bygglov finns.	80	
Kommunhus etapp 2									Mark inköpt, Etapp 2 behöver behovsframställan och detaljplaneändring.	80	
<b>Socialnämnden</b>										<b>Socialnämnden</b>	<b>160</b>
Gruppbostad LSS Autism									Entreprenören tar fram bygghandlingar. Byggnation startar under 2024, färdigställs 2025.	40	
Kontor IFO									Tillfällig lösning i befintligt kommunhus. Eventuell långsiktig lösning vid färdigställande av etapp 1; nytt kommunhus.	X	
Särskilt boende									Lokaliseringsutredning pågår i samband med behovsframställan, följs av inriktningsbeslut. Behöver gå snabbt, annars kommer vi behöva tillfälliga lösningar. Finns planuppdrag.	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	
<b>Utbildningsnämnden</b>										<b>Utbildningsnämnden</b>	<b>500</b>
Skola/bibliotek/parkering Olsfors									Intern projektering, rivningslov ansöks inom kort. Behöver detaljplaneändring. Finns planuppdrag.	40	
Förskola Olsfors									Finns planuppdrag. Behöver behovsframställan.	X	
Ny förskola centralort									Finns planuppdrag. Följer tidplanen för särskilt boende.	70	
Ny skola etapp 1 (ny 7-9 byggnad)									Preliminär tidplan. Behöver ingen detaljplaneändring. Intern projektering pågår.	210	
Ny skola etapp 2 (ombyggnation bef. 7-9)									(Preliminärt) etappvis ombyggnation	120	
Allaktivitetshall									Behöver uppdrag inför behovsframställan.	60	
<b>Teknik- och servicenämnden</b>										<b>Teknik- och servicenämnden</b>	<b>10</b>
Lagerlokal (värdesäkring och förvaring)								X	Kan lösas inom befintligt bestånd om Hembygdsvägen inte nyttjas till annat.	X	
Ombyggnad Råssa									Färdigställs september 2024.	10	
<b>Total</b>										<b>750</b>	

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

## Processkarta för kommunal nybyggnation &amp; större ombyggnation



ANSVARIG FÖRVALTNING / ENHET

Strategisk fastighet Lokalstrateg (KSF)

Plan (KSF)

Exploatering (KSF)

Bygg och miljö

Park/Avfall (TSF)

VA/Gata (TSF)



**BOLLEBYGDS  
KOMMUN**



## Bilaga 4 – Återkommande svar, Workshop nytt kommunhus

