

# Inledning

---

## Timrå Kommuns strategi och syfte<sup>1</sup>:

Lokalkostnaderna är en av kommunens största kostnader och utgör ca 10-20% av kommunens omsättning. Utan en strategisk bra lokalförsörjning ökar risken för kortsiktiga lösningar och felbedömningar som kan resultera i enormt höga kostnader. Därför har kommunen ett avgörande ansvar för att lokaler och fastigheter förvaltas och utvecklas på ett sätt som är kostnadseffektivt och ändamålsenligt.

Kommunens lokalförsörjningsplan utgår från att kommunens lokaler ska svara upp mot behoven som finns i den kommunala verksamheten. Den övergripande ambitionen ska vara att tillhandahålla ändamålsenliga lokaler till så låg kostnad som möjligt. Detta ska åstadkommas genom att inte ha överytor, samutnyttja lokaler samt avyttra lokaler som inte behövs för kommunens fortsatta verksamhet. Kommunens verksamhet ska bedrivas i lokaler som fyller kraven på god inomhusmiljö samt är energieffektiva och följer kommunens miljöambitioner.

Behovet av lokaler ska i första hand tillgodoses inom det kommunägda fastighetsbeståndet. I andra hand kan lokaler hyras av kommunens allmännyttiga bostadsbolag AB Timråbo och andra externa fastighetsägare. Lokaler får inte hyras externt om egna lokaler finns lediga och kan anpassas för verksamheten. Vid avveckling av lokaler gäller motsvarande prioritering, det vill säga i sista hand ska verksamheten lämna lokaler ägda av kommunen.

## Uppdrag:

- Minska hyrandet av lokaler som inte ägs av kommunen
- Optimera användandet av kommunens egna lokaler
- Frigöra eventuella lägenheter som kan användas till sitt egentliga ändamål.

---

<sup>1</sup> Lokalförsörjningsplan för Timrå Kommun 2018-2020. Antagen av Kultur- och tekniknämnden 2018-03-08



# Externa lokaler

---

## Externa lokaler inom socialförvaltningen:

### Boenden

- **Hagalid** *AB Timråbo*
- **Merlogården** *AB Timråbo*  
*Kommentar:* Om beslut om nytt äldreomsorgscenter tas kan detta boende avvecklas och lokalerna nyttjas för annat alternativt återgå till Timråbo.
- **Tallnäsvägen 43** *AB Timråbo*  
*Kommentar:* Om beslut om nytt äldreomsorgscenter tas kan detta boende avvecklas och lokalerna återgå till Timråbo.
- **Strandbo** *AB Timråbo*
- **Strandvillan** *AB Timråbo*  
*Kommentar:* Vård- och omsorgsboende. Kan återlämnas till fastighetsägaren vid bygge av nytt äldreomsorgscenter.
- **Cirkelvägen 14-16** *AB Timråbo*
- **Nygatan 3** *AB Timråbo*
- **Nygatan 7 A, 9A, 9B** *AB Timråbo.*  
*Kommentar:* Satellit lägenheter för socialpsykiatri
- **Södra Köpmangatan 19** *AB Timråbo*
- **Tallnäsvägen 49** *Amasten Timrå AB*  
*Kommentar:* Vård- och omsorgsboende. Kan återlämnas till fastighetsägaren vid bygge av nytt äldreomsorgscenter.



- **Köpmangatan 34 A-D** *Brf Ströget/Timrå*  
*Kommun*  
*Kommentar:* Boende för personer med beslut från LSS. Personerna har besittningsrätt på lägenheterna.
- **Bovägen 10 B-E** *Brf Tallbacken/Timrå*  
*Kommun*  
*Kommentar:* Evakueringslägenheter Ifo
- **Lundevägen 10-12** *Cramo Ab*  
*Kommentar:* Tidigare boende för ensamkommande. Avvecklas senast december 2018.

#### Dagvård, korttidstillsyn, dag-, anhörig- och resurscenter

- **Korttids Bryggargatan 4- 10 ,** *Amasten Timrå AB*  
*Kommentar:* Korttids. Lokalen är särskilt anpassad för målgruppen, verksamheten bör ligga centralt och ha bra förbindelser.
- **Dagvård Bryggargatan 4** *Amasten Timrå AB*  
*Kommentar:* Vid bygge av nytt äldreomsorgscenter finns det möjlighet för Dagvården att flytta in dit.
- **Familjeresurscenter Nygatan 1** *Landstingsfastigheter*  
*Kommentar:* Verksamheten bör ligga där det finns bra förbindelser.
- **KHREA Köpmangatan/Bovägen** *Brf Tallbacken/Timrå*  
*Kommun*  
*Kommentar:* Verksamheten är delvis en butik som är öppen för allmänheten och har därför också behov av att ligga centralt. Syftet med verksamheten är en daglig verksamhet för personer inom omsorgen. Det är av vikt att det finns bra kommunikationer till denna verksamhet. Den andra delen av verksamheten är syateljé, en daglig sysselsättning.
- **Anhörigcenter Köpmangatan 27 B** *Nisses Förvaltning AB*  
*Kommentar:* verksamheten bör ligga centralt och ha bra förbindelser.



- **LOA/AME Terminalvägen 10** *M-punkten Fastigheter AB*

*Kommentar:* LOA/AME ingår i dag i ett samarbete, ett arbetsmarknadstorg, men bland annat arbetsförmedlingen. För att fortsätta samverka är en samlokalisering med Arbetsförmedlingen ett måste.

- **Hemsjukvård Terminalvägen 12** *M-punkten Fastigheter AB*

*Kommentar:* Avsikten är att samlokalisera med räddningstjänsten vid den nya brandstationen.

### Hemtjänstlokaler

- **Bäckgatan 1** *Yahaya Damllehi*

- **Sörbergevägen 13** *AB Timråbo*

- **Köpmangatan 55** *Brf Tallbacken*

*Kommentar:* Vivsta Hemtjänst, planerna är att verksamheten i dessa lokaler ska samlokaliseras med den nya brandstationen

- **Bryggargatan 3 A** *Brf/Timrå Kommun*

### Förråd

- **Södra Köpmangatan 9** *AB Timråbo*

*Kommentar:* Arbetsmarknadsenhetens lokaler

### Kontor

- **Centrumhuset** *Amasten Timrå AB*

*Kommentar:* kontor för enhetschefer

## Externa lokaler inom barn- och utbildningsförvaltningen:

- **Bäckmo förskola** **Timråbo AB**  
*Kommentar:* förskolan är inbyggd i ett flerfamiljshus, i lokaler som kan återställas till lägenheter.  
Tidsplan: lokalerna kommer att bli lediga efter att ny förskola byggt i Söråker.
  
- **Mariedals förskola** **Amasten AB**  
*Kommentar:* Om verksamheten skulle bedrivas i andra lokaler skulle de lokalerna kunna bli bostäder men det är en privat hyresvärd Amasten.
  
- **Örnens förskola:** **Brf Örnen**  
*Kommentar:* lokalerna skulle kunna göras om för att bli lägenheter.  
Verksamheten ligger i en flerbostadsbyggnad som ägs av HSB. Kommunen hyr lokaler på bottenvåningen. I avtalet med HSB finns reglerat att lokalerna skall återställas till bostäder vid eventuell flytt av verksamheten.
  
- **Furudals förskola** **Brf Furudal**  
*Kommentar:* lokalerna hyrs av en bostadsrättsförening och skulle kunna bli lägenheter
  
- **Tynderö förskola** **Bygdegårdsförening**  
*Kommentar:* Lokalerna hyrs av Bygdegården. Tynderö tillhör ett landsbygdsområde.
  
- **IM Gymnasium (Vårdshuset)** **Jonas Olert**
  
- **Vuxenutbildningen** **Timråbo AB**
  
- **Centrumhuset plan 4,** **Amasten AB**  
*Kommentar:* Kontorslokaler samt utbildningslokaler

## Beslut som påverkar lokalanvändandet

### Socialförvaltningen:

- **Nytt äldreomsorgscenter**

#### Bakgrund till äldreomsorgscenter

I den ekonomiska långtidsprognosen som PWC har tagit fram för Timrå Kommun, antas det att behovet av vård- och omsorgsboende kommer att öka med 90 lägenheter fram till 2035, under förutsättning att behoven ser likadana ut då som idag. Av uppdraget framgår att ett nytt vård- och omsorgsboende bör börja byggas senast 2019, för att kunna möta efterfrågan. Förutom vård- och omsorgsboende ska Äldreomsorgscenter även inrymma dagverksamhet och korttidsvård.

#### Påverkan på nuvarande lokaler:

Om beslut tas om ett nytt äldreomsorgscenter i Timrå Kommun påverkar det lokalerna inom äldreomsorgen då det skulle ersätta vård- och omsorgsboenden som i dag bedöms vara kostnadsineffektiva sett ur ett kvadratmeter- och personalperspektiv.

Vidare finns befintlig korttidsvård och dagvård i kommunalregi som man vill se över hur man får ut bästa ”nytta” både för både boende och personal.

Byggs ett nytt äldreomsorgscenter så frigörs lokaler som skulle kunna användas till annat.

- **Ny brandstation**

Vid byggandet av ny brandstation är tanken att vissa av socialförvaltningens verksamheter ska samlokaliseras där. Kan socialtjänsten gå lokalerna på Terminalvägen 12 och minst en av bostadsrätterna på Köpmangatan 55 kan återgå till bostadsrättsföreningen. Möjlighet finns även för att samlokalisera med arbetsmarknadsenhetens insatser som i dag är lokaliserade på Plåtslagarvägen.

Planering för ny brandstation pågår.



- **Förstudie av utredningshem**

Under hösten 2018 kommer en förstudie om ett utredningshem för barn och familjer att göras. Om ett nytt utredningshem skulle bli aktuellt påverkar det socialförvaltningens lokaler.

## **Barn- och utbildningsförvaltningen:**

- **Nytt förskolebygge i Söråkerslandet**

Beslut finns om ett nytt förskolebygge i Söråkerslandet. När det är klart så flyttas det ut från Bäckmo Förskola ( den är inbyggd i ett flerfamiljshus)

Förskolorna i Söråkersområdet är maxat i antal efter dagens befolkning, både när det gäller förskola och skola. Ska det bli mer lägenheter och bostadshus så behöver skola/förskola byggas ut ytterligare. Det bor i dag många äldre i området, det kan leda till en generationsväxling och behov av förskola/skola kan bli än större.

- **Ny brandstation**

Vid bygge av ny brandstation planeras att även starta ett Räddningsgymnasium, en ny inriktning på naturvetenskapsprogrammet.

# Sammanfattning:

---

## Minska hyrandet av lokaler som inte ägs av kommunen:

### Socialförvaltningen:

- 1 Lokalerna vid Lundevägen 10-12 som i dag hyrs av Cramo Ab och tidigare var boende för ensamkommande barns kommer att avvecklas senast december 2018.
- 2 Vid byggande av nytt Äldreomsorgscenter så skulle följande lokaler kunna återgå till extern hyresvärd:
  - Lokalerna på Merlogården frigörs och skulle kunna nyttjas till kontor för att i sin tur frigöra lokaler från den externa hyresvärdens i centrumhuset. Alternativt att Merlogårdens lokaler återgår till Timråbo.
  - Vård- och omsorgsboendet på Tallnäs vägen 49
  - Vård- och omsorgsboendet Strandvillan
- 3 Vid införande av ny brandstation skulle verksamheter flytta dit och vi skulle kunna gå ur följande externa lokaler:
  - Hemsjukvårdens lokaler på Terminalvägen 12

## Optimera användandet av kommunens egna lokaler

Timrå kommuns egna lokaler nyttjas i dag optimalt, och vissa verksamheter är trångbodda samt att lokalerna i ett flertal verksamheter inte är anpassade efter verksamheternas behov.

### Barn- och utbildningsförvaltningen:

I dag finns inga överytor inom barn- och utbildningen. De lokalerna som barn- och utbildningsförvaltningen har idag nyttjas så optimalt som det är möjligt.

### Socialförvaltningen:

Inom socialförvaltningen påverkar beslutet om nytt äldreomsorgscenter stora delar av äldreomsorgens lokaler, med lokaler anpassade efter verksamhetens behov finns vinster för bland annat flexibilitet för verksamheter samt för personalplanering.



### Optimering av lokalanvändandet framåt.

För att optimera kommunens egna lokaler så krävs investeringar, att nyproducera lokaler format efter verksamheternas behov.

Kommunens egna lokaler i dag är anpassade efter dagens invånarantal. Vid en snabb befolkningsökning ligger behovet av nya verksamheter, främst inom förskola och skola nära. Målet med att öka invånarantalet behöver synkas med förstudier inom verksamheterna, speciellt inom barn- och utbildning, och det är av vikt att eventuella förstudier görs i närtid. Man bör också se över nyckeltal för antal elever/brukare i olika verksamheter, och se det ur ett ekonomiskt, kvalitets, brukar samt personalperspektiv.

För att kunna ge ett korrekt och utförligt svar på hur kommunens lokalanvändande ska optimeras bör man göra en långsiktig plan som också tar hänsyn till behoven vid en befolkningsökning. Resultatet av det förväntas bli att man kan undvika kortsiktiga och tillfälliga lösningar. En yteffektivisering borde uppnås om lokalerna är kopplade till verksamhetens behov. Vid alla nyinvesteringar med flexibla byggnader, samma tänk med placeringen.

## **Frigöra eventuella lägenheter som kan användas till sitt egentliga ändamål.**

### **Socialförvaltningen:**

1. Vid införande av ny brandstation kan kommunen gå ur lägenheter som i dag används av hemtjänstpersonal på Köpmangatan 55.
2. Om beslut om nytt äldreomsorgscenter tas kan lokalerna på Tallnäs vägen 43 återgå till Amasten.

### **Barn- och utbildningsförvaltningen:**

1. Bäckmo förskola. I dag finns förskolor i lokaler som skulle kunna nyttjas som lägenheter. För att möjliggöra detta behövs beslut och plan för nybyggda förskolor alternativt andra lokaler.