



Timrå kommun

- Förslag till lokalresursplan

Rapport

2019-09-09

Helene Ersson

Norlands
UTREDNINGSTJÄNST

Innehåll

Sammanfattning	Sid 3
Bakgrund och uppdrag	4
Genomförande och metod	5
Förutsättningar	6
Strategiska vägval	14
Förslag till förändringar	19
Sammanställning – åtgärder och tidsplan	32

Sammanfattning

Tanken med lokalresursplanen är att stödja verksamheterna att ta bättre långsiktiga beslut gällande sitt lokalbehov genom att kartlägga utbud, behov och föreslå hur resursanvändningen kan optimeras.

Utifrån prognostiserade demografiska förändringar de närmaste 10-15 åren kan vi konstatera att behovet av förskoleplatser och platser på äldreboenden kommer att öka, samtidigt som antalet elever vid kommunens skolor antas vara relativt konstant.

Timrå kommun kan ses bestå av fyra kommundelar; Bergeforsen/Ljustorp, Söråker/Hässjö/Tynderö, Sörberge/Tallnäs och Vivsta/Timrådalen/Laggarberg som var och en har ett tätortscentrum med kommersiell service och kommunal kärnverksamhet i varierande omfattning. Genom att stärka betydelsen av dessa kommundelscentrum i den långsiktiga samhällsplaneringen ökar förutsättningarna för en attraktiv kollektivtrafik och en sammanhållen kommunal kärnverksamhet i närområdet. I kommunens nuvarande översiktsplan saknas strategier gällande närvaron av kommunal kärnverksamhet i kommundelarna vilket kan vara ett utvecklingsområde inför nästa version.

Genom att utgå från förutsättningarna för Timrå kommuns framtid har vi gjort ett antal strategiska vägval. Vi har bland annat utgått från behovet av kommunal kärnverksamhet i de fyra kommundelarna men samtidigt konstaterat att verksamhet i viss mån kan centraliseras inom varje kommundel. Vi har dessutom fokuserat på kommunens förmåga att lösa sina kärnuppdrag, vilket har föranlett förslag på att frigöra kapital och resurser genom försäljning av andra fastigheter, företrädesvis de som har ett marknadsvärde överstigande bokfört värde.

Vi har dessutom utgått från den fastställda policyn för lokalanvändning att kommunens kärnverksamheter i första hand ska bedrivas i kommunens lokaler, vilket medfört en översyn av ingångna hyresavtal med externa hyresvärdar.

Dessa utgångspunkter ligger till grund till följande förslag till förändringar av kommunens fastigheter och lokaler för verksamheten:

- Anpassa lokalerna i Söråkers skola för fler elever
- Sammanslagning av Bergeforsens och Ljustorps skolor vårterminen 2021
- Planera för en större förskola i Bergeforsen
- Planera för en större förskola vid Böle skola
- Planera för en större förskola i Söråker
- Planera för en större förskola i Timrådalen
- Planera för ett större äldreboende i Böle/Sörberge
- Flytta vuxenutbildningen till fd Vårdshuset
- Planera för en samlad gymnasieskolan år 2022
- Fastställ en idrott- och fritidspolitisk strategi
- Planera för försäljning av Lögdö bruk
- Planera för försäljning av fd förrådet, Plåtslagarvägen 3
- Samordna alla arbetsmarknadsinsatser och samlokalisera eventuellt
- Planera för flytt av Kultur- och teknikförvaltningen till Brandstationen
- Gör en mindre lokalöversyn gällande kontorslokaler i Vivsta



Bakgrund och uppdrag

Timrå kommun har ett behov av att ta fram en lokalresursplan för kommunens verksamheter. Tanken är att den nya planen ska stödja verksamheterna att ta bättre långsiktiga beslut gällande sitt lokalbehov genom att kartlägga utbud, behov och föreslå hur resursanvändningen kan optimeras.

Planen ska också möjliggöra strategiska beslut med utgångspunkt i kommunens eftersatta underhåll i befintliga lokaler.

Uppdraget har varit att

- Kartlägga och redovisa kommunens fastigheter inom vård, barn och utbildning, kontorslokaler och föreningslokaler.
- Ta fram en lokalresursplan och förslag till lokaleffektivisering med en långsiktig kostnadsminskning genom ombyggnation eller nybyggnation inklusive en eventuell flytt av verksamheter och avyttring av fastigheter.



Genomförande och metod

Utredningen har gjorts under maj/augusti 2019.

Framtagande av underlag

Mot ovanstående bakgrund och utifrån vår tidigare erfarenhet har underlag tagits fram på följande vis:

- Intervjuer har genomförts med
 - Kommundirektör
 - Förvaltningschef, fastighetschef och lokalstrateg vid Kultur- och teknikförvaltningen
 - Samtliga förvaltningschefer och förvaltningarnas lokalansvariga
 - VD vid Timråbo AB
 - Planarkitekt och karttekniker vid Miljö- och byggnämnden
 - Rektorer och förskolechefer
- Dokumentstudier har gjort av bland annat
 - Kommunens översiktsplan 2035
 - Ekonomisk långtidsprognos för 2025-2035, PWC
 - Utkast till bostadsförsörjningsprogram
 - Annat underlag i form av ritningar och tidigare utredningar
 - Timrå kommuns bygg- och exploateringskarta på timra.se
- Besök på plats vid samtliga skolor, förskolor och äldreboende
- Samtliga rektorer och chefer för förskolorna har lämnat uppgifter om antalet elever/barn kommande läsår, antal klassrum och allmän uppfattning om lokalernas beskaffenhet.

Analys och bedömning

Resultatet av intervjuer, befolkningsstatistik, dokumentstudier och platsbesök har legat till grund för den analys och bedömning som gjorts.

Delavstämning

Delrapportering i form av avstämningsrapport och möte med beställaren har gjorts den 9 aug, 23 aug och 5 september.

Rapport

I den föreliggande rapporten sammanfattas utredningen och våra slutsatser med därtill hörande rekommendationer.

Rapporten har faktakontrollerats av representanter för beställaren.

Projektorganisation

Genomlysningen har genomförts av Helene Ersson, utredare med mer än tjugo års erfarenhet av kommunal verksamhet, utveckling av kommunal verksamhet och kommunal revision.



Förutsättningar



Timrå kommun består av flera småkommuner som under 1960- och 70-talen ombildades till storkommunen Timrå. I varje kommun fanns det flera centrum med kommersiell service och kommunal verksamhet. Med åren har den kommersiella servicen koncentrerats till några tätorter i kommunen.

Samtidigt förändras invånarnas behov och verksamheternas uppdrag; det gäller både nationell lagstiftning och lokal viljeinriktning. Vi har utgått från följande förutsättningar i den fortsatta analysen:

- Strategiska dokument
 - Översiktsplan 2019 - 2035
 - Bostadsförsörjningsprogram
 - Kommunens mål och utvecklingsstrategi
 - Policy för lokalanvändning
- Nationella rapporter
 - Boverkets rapport Skolans nya plats i staden (2017:16)
 - SKLs rapporter Framtidens boende för äldre
- Timrå kommun idag
 - Redovisning av nuvarande fastighetsinnehav och kommunal verksamhet
- Demografisk utveckling
 - Barn i förskoleåldern
 - Antalet skolelever
 - Antalet äldre i behov av särskilt boende
- Nuvarande lokalers standard



Strategiska dokument

Översiktsplanen 2035

Enligt den översiktsplan som kommunfullmäktige fastställde den 29 oktober 2018 planerar kommunen för minst 150 nya byggbara tomter för småhus och radhus senast år 2025 och ytterligare 200 tomter till år 2035. Nya områden för bostäder i tätortsnära lägen ska så långt som möjligt lokaliseras inom rimliga avstånd till skolor och förskolor, livsmedelsbutik, tillgänglig kollektivtrafik och närnaturområden.

Översiktsplanen betonar vikten av en förtätning av befintliga centrumkärnor och att förbättrad tillgång till kollektivtrafik och gång- och cykelvägar.

Enligt översiktsplanen ska byggnader för kommunal verksamhet planeras utifrån följande:

- För särskilda boende för äldre, skolor och förskolor bör byggnader och intilliggande mark placeras i mer skuggiga lägen. Detta med tanke på eventuella värmeböljor och solens ultravioletta strålning.
- Grundskolor och förskolor ska ha närhet till mark som är lämplig och stimulerande för lek, utvistelser och naturstudier.

Bostadsförsörjningsprogram

I förslag till bostadsförsörjningsprogram som vi tagit del av framkommer att det finns störst efterfrågan på bostäder i tätorterna, framför allt Vivsta, Sörberge och Söråker. I Vivsta och Söråker finns planer på ytterligare flerbostadshus, framför allt för seniorer, samtidigt som intresset för nya radhus och småhus är störst i Sörberge/Fagervik och Vivstavärv.

Det framgår inte av planen om det finns behov av nya lokaler för kommunal verksamhet utifrån tillkomsten av ytterligare bostäder. Det finns inte heller några uttalade planeringsförutsättningar för byggande av boende för äldre, så som placeringen med närheten till närservice, kollektivtrafik eller andra flerbostadshus.

Kommunens mål och utvecklingsstrategi

Kommunens mål är:

- Erbjuder en attraktiv och kreativ skola med studieresultat på toppnivå i Norrland
- En trygg och god omsorg om äldre och andra
- Det är enkelt att leva i Timrå och livet präglas av ett klimatsmart förhållningssätt
- Skapa fler attraktiva boendemiljöer främst i tätorterna

Policy för lokalanvändning

Enligt policyn som fastställdes av kommunstyrelsen våren 2019 är kommunnyttan prioriterad dvs att kommunens intresse sätts högre än någon enskild nämnds/förvaltnings intresse. Den nybildade lokalgruppens främsta uppgift är att samordna de strategiskt långsiktiga frågorna kopplat till kommunens lokalbehov.

Följande principer fastställs:

- Kommunen ska äga de fastigheter som behövs för kommunens verksamheter. När det inte är möjligt ska inhyrning tillämpas.
- Det åligger alla kommunala verksamheter att aktivt söka möjligheter att effektivisera lokalanvändningen.

Politiska beslut och riktlinjer som kan påverka placering, utformning och alternativ användning

Det har tidigare beslutats att den kommunala verksamheten i större utsträckning bör söka samarbete med föreningslivet.

Det finns en politisk ambition att barnen i kommunen ska gå i kommunala skolor. Det finns enstaka förskolor som drivs i privat regi.

Det finns inget beslut om vilken kommunal service det ska finnas i respektive tätort.

Det finns inte heller något politiskt beslut om storleken eller utformningen av så kallade upptagningsområden för grundskolan.



Nationella rapporter

Boverkets rapport Skolans nya plats i staden (2017:16)

Boverkets rapport som presenterades i maj 2019 är en studie av hur fem kommuner med stark befolkningstillväxt planerar för nya grundskolor, mot bakgrund av skolvalet och en kompakt stadsutveckling. I studien undersöks strategier och kriterier med betydelse för skolornas storlek, lokalisering och integrering med andra satsfunktioner. Villkoren skiljer sig något från Timrå kommun, men slutsatserna kan ändå ses som generella i samhällsplaneringen:

- Förstärk den förvaltningsövergripande strategiska planeringen av skolor och stadsutveckling.
- Utred konsekvenserna av skolans volymer för barnens möjlighet att promenera själva till skolan.
- Utred stora skolbyggnaders barriäreffekter på framkomligheten för gående och cyklister.
- Lokalisera låg- och mellanstadieskolor nära bostäderna där behovet finns.
- Samordna planeringen av skolor med kollektivtrafikplaneringen så att skolorna kan nås från hela kommunen.
- Överväg att lokalisera högstadieskolor vid kollektivtrafikens knutpunkter i stadsdelscentrum i städernas ytterområden.
- I de fall skolor lokaliseras i centrala lägen, vid stationer eller allmänna parker ökar behovet av att anpassa dessa miljöer till skolbarnen.
- Utveckla trafikmiljön för skolbarn i hela trafiksystemet, inte bara i det ursprungliga upptagningsområdet för respektive skola.
- Överväg att ta bort avståndskrav för att erbjuda kollektivtrafikkort då det riskerar att leda till att fler väljer skolor som ligger längre bort.

SKLs rapporter Framtidens boende för äldre

Under åren 2016-2019 har SKL genomfört framtidsspaningar inom ett tiotal områden. Syftet är att ta fram kunskap om framtidens fastighetsbehov utifrån några viktiga ämnesområden. Bland annat nämns Lagergrens rapport för planering av äldreomsorgen utifrån ett medborgar- och brukarperspektiv.

Återkommande i rapporterna är individens behov i centrum, som också återkommer i den nationella värdegrunden för äldreomsorgen som finns inskriven i Socialtjänstlagen sedan år 2011. Bestämmelserna innebär i korthet att socialtjänstens omsorg om äldre ska inriktas på att den äldre får leva ett värdigt liv och känna välbefinnande. Med detta avses bland annat att äldreomsorgen bör värna och respektera var och ens rätt till privatliv och kroppslig integritet, självbestämmande, delaktighet och individanpassning. Att också ändra från ett patogent synsätt där individen omhändertas ofta med passivitet som följd till ett salutogent synsätt med fokus på det friska och på aktivitet betonas också.

I rapporten konstateras att äldreboende av tradition har ett institutionellt utseende. Vikten av att skilja i utformningen mellan den egna bostaden och ge gemensamma utrymmena lyfts också.

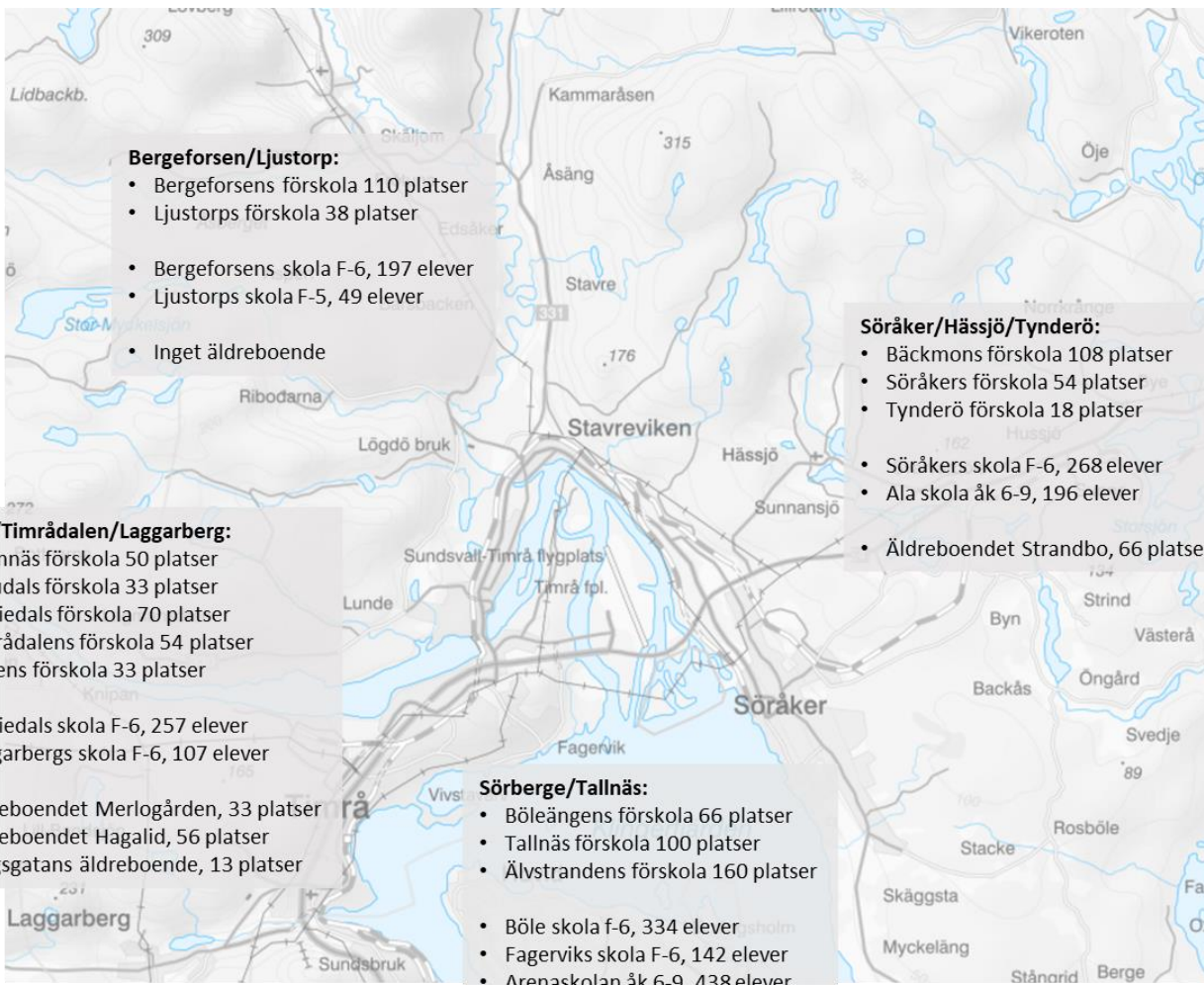
En tydlig trend i landet är samlokalisering. På mindre orter ses det som en fördel att samlokalisera äldreboende, trygghetsboende, vårdcentral och apotek för att skapa ett bättre underlag för ett lokalt centrum och närhet för invånarna. En annan tydlig trend är att ha andra typer av verksamheter i lokalerna, i såväl egen regi som annan, t ex kafé, restaurang, gym och konferenslokaler. Som exempel nämns Åsikten i Ljungby kommun med både trygghetsboende och särskilt boende i byggnaden och publik restaurang i entréplanet.

Slutligen konstateras det att framtidens äldreboende inte handlar om dagens äldre, utan om framtidens äldre – om oss som är födda på 1940-60-talet.

Timrå kommun idag

Kommunen har idag:

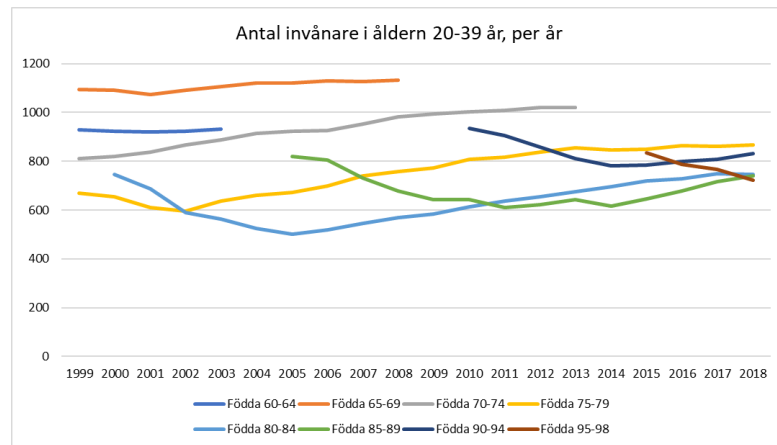
- Ett kommunhus i centrala Vivsta.
- 13 förskolor med plats för knappt 900 barn. De flesta förskolorna ägs av kommunen och är byggda mellan 1970 och 1990. Det finns tre förskolor inrymda i tidigare lägenheter, varav två är ombyggda bostadsrättslägenheter. En förhryrd förskola är samplanerad med en samlingslokal.
- Nio grundskolor varav sex av dessa är för förskoleklass till årskurs 6, en är för förskoleklass till årskurs 5, en för årskurs 6 till årskurs 9 och en är för årskurs 7 till 9. Hötsterminen 2019/20 för knappt 2000 elever i Timrå kommun.
- En gymnasieskola, förlagd till Södra Lundevalen samt inhyrda lokaler för Introduktionsprogrammet och de praktiska momenten i Fordonsprogrammet och Livsmedelstekniska programmet.
- Fem äldreboenden (hyrs av Timråbo AB)
- Tre brandstationer
- Tre industrifastigheter
- Tre större sport- och idrottshallar, en ridstadion samt två ishallar och flera utomhusanläggningar med omklädningsrum och kanslier
- Tre anläggningar för näringslivsutveckling, främst besöksnäringen



Demografisk utveckling - förskolebarn

Den demografiska utvecklingen påverkar omfattningen av den kommunala verksamheten. Utvecklingen ser olika ut i olika kommuner, mycket beroende av antalet arbetstillfällen och studieplatser.

För att göra en bedömning av behovet av förskole- och skolplatser har vi studerat hur förändringen har sett ut i samma åldersgrupp hos tidigare generationer. Vi har valt att studera antalet invånare i åldern 20 – 39 år dvs i den ålder de flesta bildar familj, se diagram nedan.



Bland de som är födda 1975 och senare, minskar antalet invånare i åldern 20-30 år för att sedan öka igen. Vi tolkar detta som att Timrå är en attraktiv kommun att etablera sig i som barnfamilj. Vi gör också bedömningen att tillgången av småhus påverkar inflyttningen, oavsett om det är försäljning av befintliga småhus eller nyproduktion. Antalet småhus som lämnas till försäljning påverkas av många faktorer. Det kan vara värdetillväxt i fastigheten som önskas realiseras, svag lokal arbetsmarknad som tvingar till flytt eller önskan om annan boendeform p g a ändrad familjekonstellation eller ålder.

Sökning har gjorts på befolkning äldre än 75 år och som bor i småhus eller jordbruksfastighet. I Timrå kommun som helhet bor mellan 500 och 600 personer över 75 år i småhus eller jordbruksfastighet. Det är knappt 15 procent av samtliga hushåll i kommunen. Antalet är fördelat per kommunal del enligt följande:

Område	Ålder75+, antal	Samtliga hushåll
Bergeforsen	107	774
Sörberge	143	1127
Söråker	176	1195
Timrå	121	937
Totalt	547	4033

Vi bedömer att de flesta inom den närmast tioårsperioden har lämnat sina småhus för annat boende. Tillgången till attraktiva lägenheter för målgruppen kan påskynda processen. Enligt kommunens översiktsplan planeras det för minst 150 nya byggbara tomter för småhus och radhus senast år 2025 och ytterligare 200 tomter till år 2035. Utifrån efterfrågan och realistiska planprojekt uppfattar vi att områden som kommer att prioriteras är Sörberge/Böle, Vivstavarv, Söråker samt mindre områden i Bergeforsen. Vi ser också att det under samma tidsperiod kommer att vara en generationsväxling i hela kommunen, men störst i Söråker.

I den långtidsplan för lokalbehovet inom förskolans verksamhetsområde som Barn- och utbildningsnämnden fastställde 2015-03-18 framkommer att de områden som har störst efterfrågan på förskoleplatser samt kö är Sörberge/Fagervik och Vivsta (gäller förskolorna Timrådalen och Furudal).

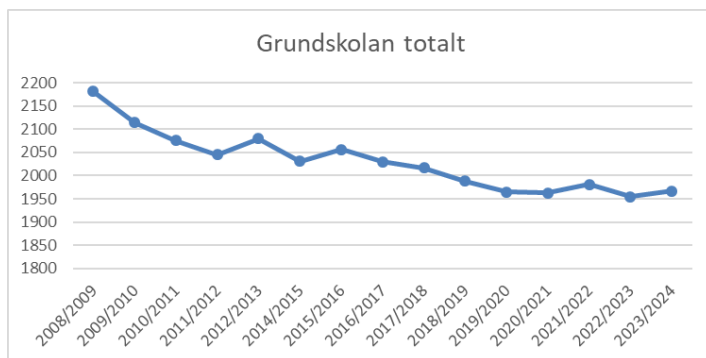
Detta sammantaget innebär i första hand ett ökat behov av förskoleplatser i Sörberge/Fagervik, men också en mindre ökning av förskoleplatser i Bergeforsen och Söråker.

Enligt den långtidsprognos för kommunen som PWC presenterade i maj 2017 framkom att behovet var 100 ytterligare förskoleplatser fram till år 2035.

Demografisk utveckling - skolelever

Behovet av skolor

Antalet grundskoleelever har minskat under en lång rad av år, se diagram nedan. I diagrammet ingår också en prognos för läsåren 2019/20 till 2023/24.



Det konstaterades också i PWC:s långtidsprognos från 2017 dvs "att den förväntade ökningen i grundskola, som tar sin börjar 2026 och når sin topp efter 2035, inte kommer att innebära några historiskt höga nivåer, utan motsvarar den nivå som var 2010-2012."

Den tidigare Sörbergeskolan byggdes till för ca 200 elever inför läsåret 2013/14, och bytte samtidigt namn till Arenaskolan. Samtidigt lades Vivsta skola ner och eleverna flyttades till Mariedalsskolan. Vi bedömer ändå att det finns utrymme för fler elever på vissa skolor.

Antalet grundskoleelever i kommunen bedöms vara relativt konstant de närmaste fem åren, se tabell nedan. Uppgifterna är hämtade från elevmätning den 15 april 2019.

Timrå tot.	F-klass	år 1	år 2	år 3	år 4	år 5	år 6	år 7	år 8	år 9	Totalt
2014/2015	211	202	242	187	207	209	186	190	203	194	2 031
2015/2016	208	214	204	238	181	207	202	183	200	219	2 056
2016/2017	205	209	208	204	225	179	207	201	190	202	2 030
2017/2018	210	202	208	210	183	227	174	211	203	189	2 017
2018/2019	204	209	200	196	199	185	214	169	207	205	1 988
2019/2020	182	204	209	200	196	199	185	214	169	207	1 965
2020/2021	205	182	204	209	200	196	199	185	214	169	1 963
2021/2022	187	205	182	204	209	200	196	199	185	214	1 981
2022/2023	188	187	205	182	204	209	200	196	199	185	1 955
2023/2024	197	188	187	205	182	204	209	200	196	199	1 967

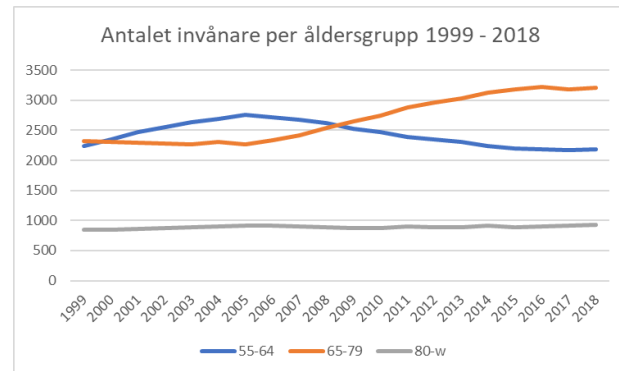
Prognosen är däremot något olika för skolorna i kommundelarna. Som exempel kan nämnas:

- Antalet elever har minskat historiskt på Laggarbergs skola, Böle skola och Bergeforsens skola och prognosen är fortsatt minskning. Vi ser också att varje klass i Laggarbergs skola minskar med 1-9 elever från ett läsår till nästa, framför allt mellanstadiet, vilket är större omfattning än på övriga skolor.
- Antalet elever har minskat historiskt på Vivsta skola/Mariedalsskolan men prognosen är ökning.
- Antalet elever har ökat historiskt på Fagerviks skola och Söråkers skola men prognosen är minskning
- Antalet elever har ökat historiskt på Ala skola och prognosen är fortsatt ökning.
- Antalet elever vid Arenaskolan och Ljustorps skola är relativt konstant både historiskt och enligt prognosen för de närmaste åren.

Demografisk utveckling – Äldre i behov av särskilt boende

Behovet av boende för äldre

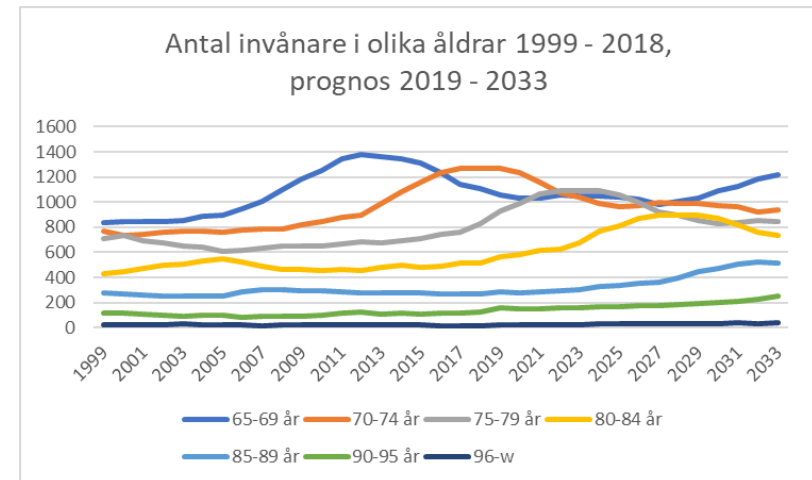
Sedan 1990-talet har antalet personer över 80 år i Timrå kommun varit relativt konstant, mellan 850 och 930 personer, se diagram nedan.



Varken lagstiftningen eller tolkningen av den har genomgått några större förändringar och i Sverige som helhet har i genomsnitt strax under 20 procent av personer över 80 år bott på äldreboende. I Timrå kommun motsvarar det 200 platser, vilket är det antal platser som finns.

Antalet personer i åldern 65-79 år har under samma tid däremot ökat dramatiskt. De största åldersgrupperna i Timrå kommun år 2019 är 70-75 år, dvs ungefär 250 personer födda varje år mellan åren 1944 och 1949. För 20 år sedan var motsvarande siffra ca 150 personer, då födda varje år mellan åren 1924 och 1929.

Åldersgruppen 80 år och äldre kommer att vara som störst om tio år, dvs år 2030 med cirka 1580 personer. Det är en ökning med drygt 600 personer jämfört med idag. Sedan förväntas antalet minska igen, se diagram nedan.



I PWC:s långtidsprognos från år 2017 konstateras att behovet är ytterligare 90 platser på särskilt boende för äldre. Vi gör samma bedömning dvs att det finns ett ökat behov av 70-90 platser, under förutsättningar att lagstiftning och behovsbedömning är lika som idag. Mellan åren 2023 och 2024 sker en större ökning av antalet invånare över 80 år vilket kan motivera att ett ytterligare äldreboende färdigställs då.

Nuvarande lokalers standard

Förskolor

I den långtidsplan för lokalbehov inom förskolans verksamhetsområde som fastställdes år 2015 framkom att följande förskolor inte kan anses ändamålsenliga utifrån utformning, läge eller teknisk standard:

- Bäckmons förskola, Söråker
- Mariedals förskola, Vivsta

I de intervjuer vi gjort lyfts även motsvarande brister på ytterligare förskolor. Det gäller:

- Örnens förskola, Vivsta (framför allt utemiljön)
- Tallnäs förskola, Tallnäs/Böle (Avd Gul: Byggnadens skick)
- Bergeforsens förskola, Bergeforsen (Avd Gul: Byggnadens skick)

På längre sikt anses flera av avdelningarna vid Bergeforsens förskola och Timrådalens förskola samt Söråkers förskola inte vara av det värde att de bör underhållas utan ersättas av moderna byggnader, mer utformade utifrån verksamhetens behov och dagens energikrav.

Skolor

I intervjun med fastighetschefen, med ansvar för planerat underhåll framkom att den paviljong på Ala skola med två klassrum inte är i godtagbart skick och standard, men inte heller är av det värde att den bör underhållas utan rivas.

Socialförvaltningens lokaler

Vi konstaterar vid besök att lokalerna på Plåtslagarvägen 3 inte kan anses vara godtagbara lokaler varken utifrån ändamålsenlighet eller arbetsmiljö.

Utöver dessa fastigheter och de som föreslås lämnas till försäljning gör vi bedömningen att en underhållsplan bör upprättas för respektive förvaltningsbyggnad, förskola och skola. Dessa fastigheter anses ändamålsenliga och med sådana byggnadskvaliteter att deras värde bör bibehållas genom långsiktigt underhåll. Vad det gäller idrott- och fritidsanläggningar saknas fastställda riktlinjer och strategier som kan peka på vilka anläggningar som ska utvecklas, vilka som ska avvecklas och vilka som ska nyskapas.

Vi bedömer också att Socialförvaltningens boende med särskild service för vuxna motsvarar personernas behov av bostäder. Det finns ett antal gruppboendestäder samtidigt som det finns ett utbud av trapphusboende och servicelägenheter. Det kommunala boendestödet utvecklas successivt vilket har inneburit att många hyr lägenhet direkt av fastighetsägare i kommunen och att kommunen insats är stöd i vardagen, vilket är i linje med lagstiftningens intentioner.



Bild: Tallnäs förskola, gula avdelningen bör rivas inom några år.



Strategiska vägval

Strategiska vägval

Lokalisering och utformning av kommunala verksamhetslokaler påverkar stora delar av samhällets övriga funktioner. Det påverkar trafikströmmar, förutsättningar för annan service på orten, ortens attraktivitet och till syvende og sist möjligheten att leva livet enkelt i Timrå kommun.

Kommunens samhällsplanering ansvarar för all planering oavsett om det är företags intresse av industrimark eller privatpersoners byggande av småhus. Däremot kan kommunen genom egna beslut lokalisera och utforma kommunens verksamhetslokaler och bostadsbolagets lägenhetsbestånd så att det stödjer den önskade samhällsutvecklingen.

Inom följande områden bör en rad ställningstagande göras:

- Vid utformning
 - Stödja verksamhetens kärnuppdrag utifrån dess syfte
 - Ske det annan utveckling i samhället som påverkar behovet av lokaler?
 - Flexibilitet för ändrad användning över tiden
 - Finns det stordriftsfördelar och finns det stordriftsnackdelar?
- Vid lokalisering
 - På väg mot ett hållbart samhälle med ett klimatsmart förhållningssätt
 - Kommunal service i fyra kommundelscentra
- Vid avveckling
 - Ej ändamålsenliga lokaler
 - När när nuvarande byggnader sin maximala livslängd?
 - Fastigheter med höga marknadsvärden och låga bokförda värden
- Äga eller hyra



Utformning av verksamheten

Stödja verksamhetens kärnuppdrag utifrån dess syfte.

Lokalen är till stor del ett klimatskal för den verksamhet som bedrivs.

Utformningen av lokalerna påverkar samtidigt verksamhetens möjlighet att utföra sitt uppdrag. Därför är följande frågor centrala vid prövning av lokalernas lämplighet:

- Vad är syftet med kärnverksamheten?
- Vilka av verksamhetens framgångsfaktorer kan knytas till lokalerna/utemiljöns utformning?
- Finns det fastställda etablerade / framtida arbetssätt som påverkar lokalens utformning?
 - Undervisningslokaler för grupper från 15-150 elever?
 - Arbetslag som samarbetar och delar på våtrum, groventré, kapprum, matsal etc.
 - Projektinriktad verksamhet – inga traditionella hemvister, istället arbetslag/grupper med tillgång till verkstäder och rum där barnen själva får vara med och bestämma vilka projekt/lekar de vill delta i.
- Är utemiljön utformad så att det utgör en del i den pedagogiska verksamheten eller är det bara en plats för lek och rast?

Ske det annan utveckling i samhället som påverkar behovet av lokaler?

- Påverkar den pågående digitaliseringen lokalernas utformning t ex möjligheten till fjärrundervisning?
- Byggs framtidens äldreboende endast för dementa och övriga äldre bor i lägenheter med högre tillgänglighetskrav?
- Finns det samverkansfördelar med andra så som föreningslivet och kommersiella näringar där syftet och målet är gemensamt?

Flexibilitet för ändrad användning över tiden

De kommunala verksamhetslokalerna har en beräknad livstid på åtminstone 50 år. Antalet barn och elever kommer att skifta över tiden, vilket hänsyn bör tas till redan vid lokaliseringen. Genom att placera förskolor i nära anslutning till skolområdet kan lokaler förberedas för att användas som förskola, förskoleklass och fritids utifrån det aktuella behovet.

Finns det stordriftsfördelar och finns det stordriftsnackdelar?

Kommunens uppdrag är att utföra högkvalitativa tjänster så effektivt som möjligt. En stor del av kommunens driftkostnad är personalkostnad, vilket innebär ett särskilt fokus på hur personalens tid kan skapa så mycket nytta som möjligt.

Inom flera områden har beräkningar gjorts för att nå så kallad personaloptimering:

- 9 avdelningar fsk (ca 130 barn) – ger möjligheter att slå ihop avdelningar under tider med färre barn t ex morgon och kväll samt vid helgdagar och semesterperioder
- Äldreboende med 70-90 boende (8-10 avdelningar) – två avdelningar per plan minskar kostnaden för nattbemanning
- Barn- och utbildningsförvaltningen vid Sundsvalls kommun har tidigare konstaterat att en effektiv skolenhet bör ha 175-200 elever (friskolorna räknar med 250 elever), för kunna erbjuda eleverna olika ämnesval samt tillhandahålla specialfunktioner som stöd för elevens utveckling. Någon motsvarande beräkning har inte gjorts i Timrå kommun men vi bedömer den som generell och möjlig att hänvisa till.

Det innebär i sin tur att antalet anläggningar blir färre med en koncentration som följd. En större anläggning kan samtidigt ha förutsättningar att möta varje barn, elev eller äldres behov i form av specialister eller specialutrymmen. I många fall är det enklare att rekrytera behörig personal till centralt belägna större anläggningar.

En större anläggning kan samtidigt orsaka brister i helhetssyn och samordning, med lägre ansvarstagande och ökade kostnader som följd.

Lokalisering av kommunal kärnverksamhet

På väg mot ett hållbart samhälle med ett klimatsmart förhållningssätt

Samhällets infrastruktur påverkar i stor utsträckning invånarnas möjligheter att leva klimatsmart. Vid etablering av äldreboende har studier visat på vikten av närhet till ordinarie boende då det kan underlätta fortsatta kontakter med närstående. Boende för äldre bör ha en nära koppling till närservice, vårdcentral, apotek och kollektivtrafik för att underlätta ett fortsatt självständigt liv med hög livskvalitet.

Kollektivtrafikens utformning påverkar förutsättningarna för arbets- och studiependling, där även möjligheten att hämta och lämna barn på förskola och skola kan påverka lokaliseringen av förskolor och skolor. En samlokalisering av skola och förskola bör underlätta hämtning och lämning för föräldrar med barn i olika åldrar.

En målmedveten satsning på pedagogiska utomhusmiljöer och utomhuspedagogiker ökar förutsättningarna för ett klimatsmart förhållningssätt. Att utforma utforskande lärmiljöer ställer nya krav på lokalernas utformning och omgivande utemiljöer.

Kommunal kärnverksamhet i fyra kommundelscentra

Timrå kommun kan ses bestå av fyra kommundelar som var och en har ett tätortscentrum med kommersiell service och kommunal kärnverksamhet i varierande omfattning. Genom att stärka betydelsen av dessa kommundelscentrum i den långsiktiga samhällsplaneringen ökar förutsättningarna för en attraktiv kollektivtrafik och en sammanhållen kommunal kärnverksamhet i närområdet. Se bild till höger. I kommunens nuvarande översiktsplan saknas strategier gällande närvaron av kommunal kärnverksamhet i kommundelarna vilket kan vara ett utvecklingsområde inför nästa version.

Samtidigt som vi ansett att varje kommundel bör erbjuda kommunala kärnverksamheter så som förskolor, skolor och äldreboende, kan vi se att det inom varje kommundel kan göras viss centralisering av verksamhet. Det bakomliggande syftet är i vissa fall sänkta kostnader, medans det i andra fall är ökad kvalitet i verksamhet eller ökad närhet till kollektivtrafik.

Vi kan också konstatera att verksamheternas uppdrag har förändrats med tiden. Som exempel kan nämnas förändringen inom förskolan. Uppdraget har gått från daghem med ambitionen att skapa en hemlik miljö till en förskola med läroplan, Lpfö 18 som sätter fokus på barns möjligheter att inhämta och utveckla kunskaper och värden.

Grundskolan ska erbjuda utbildning med hög kvalitet och ge förutsättningar för varje elevs lärande. För att kunna erbjuda specialister och många ämnesområden för eleverna krävs oftast större skolenheter.



Avveckling genom försäljning eller rivning

Ej ändamålsenliga lokaler

Utformningen av lokalerna påverkar samtidigt verksamhetens möjlighet att utföra sitt uppdrag. Därför är följande frågor centrala vid prövning av lokalernas lämplighet:

- Vad är syftet med kärnverksamheten? Vilka lokaler stödjer inte kärnuppdraget?
- Vilka förskolor är anpassade till det förändrade uppdraget där pedagogiska lärmiljöer prioriteras före hemliknande miljöer?
- Ger undervisningslokalerna rätt förutsättningar för modern pedagogik?
- Är äldreboendena utformade så att den nationella värdegrunden för äldreomsorgen kan efterlevas?

När når nuvarande byggnader sin maximala livslängd?

I takt med att kommunens verksamheter expanderade på 70- och 80-talet uppfördes en hel del byggnader, där varken utformning, skick eller standard lever upp till dagens krav och förväntningar. Att underhålla dessa byggnader kan bli både dyrare och en sämre lösning för verksamheten.

- Vilka byggnader ska avvecklas/rivas?
- Hur lång tid kan de användas utan ytterligare underhåll?

Fastigheter med höga marknadsvärden och låga bokförda värden

Fastigheter som löpande underhållits under åren kan vara av hög byggnadsteknisk standard. De har ett lågt bokfört värde då underhållskostnaderna belastat den årliga driftkostnaden, samtidigt som det kan finnas ett högt marknadsvärde. Det gäller kommunala verksamhetslokaler såväl som kommunala bostäder.

Utöver möjligheten att sänka lokalkostnaderna bör möjligheten att genom försäljning frigöra investeringsmedel övervägas.

- Vilka fastigheter har ett marknadsvärde? Genom att sälja de centralt placerade flerbostadsområdena med störst värde (minst risk) frigörs kapital. Det finns också en större chans att köparen kan behålla värdet och kvaliteten i området. Med samma logik bör kommunen behålla de mer perifera flerbostadsområdena där en satsning kan vara nödvändig för att skapa attraktiva bostadsområden.
- Vilka alternativa användningar kan accepteras? Som exempel kan nämnas att begränsningar i detaljplanen sänker marknadsvärdet. Utökad byggrätt och godkänd detaljplan ökar marknadsvärdet.
- Värdet ökar om fastigheten säljs med hyreskontrakt.



Bild: Plåtslagarvägen 3 på Timrå industriområde bedöms ha ett marknadsvärde som industrimark.



Äga eller hyra?

Vem ska investera?

Den av kommunens beslutade låneramen anges ibland som hinder för kommunen att investera i fastigheter även om bedömningen är att verksamheten är långsiktig dvs utgör ett basbehov av förskolor, skolor och äldreboende.

Fördelar och nackdelar med extern förhyrning

Extern förhyrning bör övervägas när verksamheten bedöms vara av kortsiktig art så som tillfälliga toppar vad det gäller barn i förskolan eller elever i skolan. Det kan också vara verksamheter som bedrivs i projektform under en begränsad tid t ex arbetsmarknadsinsatser eller försöksverksamheter som ska utvecklas och utvärderas.

Att hyra lokaler av generell karaktär t ex kontorsarbetsplatser, butiksytor eller industrihallar kan vid låg efterfrågan på marknaden leda till låga hyresnivåer, likväl som hyresnivåerna kan vara höga i en högkonjunktur.

Om verksamheten ställer speciella krav på lokalerna dvs hyresvärden gör särskilda investeringar och anpassningar specifika för verksamheten blir ofta kostnaden högre vid förhyrning än vid investering i egna fastigheter.

Att lämna inhyrda lokaler för att flytta till lokaler i egna fastigheter är lönsamt om lokalerna redan finns och det endast krävs mindre verksamhetsanpassningar av lokalerna. Hyreskontraktets kostnader motsvarar ofta den kostnad kommunen har för motsvarande lokal.

Alternativ gällande byggande av äldreboende

Vi har identifierat följande alternativ vad det gäller investering och drift av äldreboende:

- En privat fastighetsägare kan bygga ett äldreboende och hyra ut det till kommunen. Förfaringssättet är en fördel om det saknas utrymme i fastställd investerings/låneram. Hyreskontrakt tecknas för både gemensamhetsutrymmen och bostäder. Kommunen tecknar hyreskontrakt med de boende. Om det inte rör sig om en existerande byggnad måste kommunen upphandla "hyreskontraktet" enligt LOU. Investeringen skrivs oftast av under kontraktstiden, då fastighetsägaren ska ha täckning för risk och vinst. Om verksamheten bedöms vara mer långsiktig än hyresavtalet bör det framgå av kontraktet att det är en lägre hyresnivå som gäller efter den initiala kontraktstiden.
- Kommunen bygger ett äldreboende. Beslutet tas initialt om nödvändig investering och entreprenaden upphandlas enligt LOU.

Alternativ gällande verksamhetsdrift av äldreboende

- Kommunen driver verksamheten i lokalerna. Kommunen anställer personal, tecknar hyresavtal med de boende och ansvarar för verksamhetens kvalitet.
- Kommunen upphandlar verksamheten enligt LOU. Vårdföretag är välkomna att lämna anbud och kommunen väljer entreprenör utifrån den som uppfyller de i förväg fastställda kriterierna vad det gäller pris och kvalitet. Kommunen tecknar hyresavtal med de boende och följer upp avtalet vad det gäller kvalitet i verksamheten. Entreprenören anställer personal.
- Kommunen inför valfrihetssystem enligt LOV. Syftet är att öka de äldres valfrihet genom att välja boende, samt att marknaden får ansvara för eventuell överkapacitet vid tillfälliga svängningar. Vårdföretag som uppfyller kommunens kriterier blir automatiskt godkända. Kommunen har fastställt ett dygnspris, lika för både kommunens egen verksamhet och privata aktörer. Vårdföretaget ansvarar för investering och drift av byggnaden samt anställer personal och svarar för verksamhetens kvalitet. Ändras förutsättningarna kan vårdföretaget välja att lämna LOV-systemet t ex om annan betalar högre dygnspris eller om annan verksamhet skapar större vinst.



Förslag till förändringar

Genom att utgå från förutsättningarna för Timrå kommuns framtid har vi gjort ett antal strategiska vägval. Vi har bland annat utgått från behovet av kommunal kärnverksamhet i de fyra kommundelarna men samtidigt konstaterat att verksamhet i viss mån kan centraliseras inom varje kommundel. Vi har dessutom fokuserat på kommunens förmåga att lösa sina kärnupdrag, vilket har föranlett förslag på att frigöra kapital och resurser genom försäljning av andra fastigheter, företrädesvis de som har ett marknadsvärde överstigande bokfört värde.

Vi har dessutom utgått från den fastställda policyn för lokalanvändning att kommunens kärnverksamheter i första hand ska bedrivas i kommunens lokaler, vilket medfört en översyn av ingångna hyresavtal med externa hyresvärdar.

Dessa utgångspunkter ligger till grund till följande förslag till förändringar av kommunens fastigheter och lokaler för verksamheten:

- Söråkers skola och Ala skola
- Bergeforsens och Ljustorps skolor
- Förskola i Bergeforsen
- Förskola i Böle/Tallnäs
- Förskola i Söråker
- Förskolor i Vivsta/Timrådalen
- Särskilt boende för äldre i Böle/Sörberge
- Gymnasiet och vuxenutbildningen
- Anläggningar för fritid och idrott
- Fastigheter för näringslivsutveckling
- Samordnad arbetsmarknadsutveckling
- Administrativa lokaler mm

Bergeforsens och Ljustorps skolor

Bergeforsens skola

Bergeforsens skola har 202 elever från förskoleklass till årskurs 6 höstterminen 2019. Antalet elever var som flest läsåret 2012/13 med 223 elever. Prognosen läsåret 2023/24 är 185 elever.

Ljustorps skola

Ljustorps skola har 51 elever från förskoleklass till årskurs 5 höstterminen 2019. Antalet elever har varit relativt konstant de senaste tio åren och prognosen är fortsatt konstant med en viss ökning läsåret 2023/24. Inför läsåret 2019/20 varierar antalet elever mellan 5 och 12 per klass.

En sammanslagning av dessa två skolor är möjlig, där antalet elever per årskurs enligt prognosen redovisas i tabellen nedan.

Gemensamt F-klass	år 1	år 2	år 3	år 4	år 5	år 6	Totalt
2019/2020	42	41	38	43	29	34	253
2020/2021	37	42	41	38	43	29	256
2021/2022	27	37	42	41	38	43	252
2022/2023	32	27	37	42	41	38	248
2023/2024	39	32	27	37	42	41	250

Historiskt har Bergeforsens skola minskat med någon enstaka elev i varje klass varje läsår, medan motsvarande minskning inte kan ses i Ljustorps skola.

Utifrån antalet elever i varje årskurs bedömer vi att de 14 klassrum som kommer att finnas efter utbyggnaden av skolans lokaler för särskolan räcker. I tabellen redovisas ett bedömt behov av klassrum per årskurs och läsår.

Gemensamt F-klass	år 1	år 2	år 3	år 4	år 5	år 6	Totalt
2019/2020	2	2	2	2	1	2	12
2020/2021	2	2	2	2	2	1	12
2021/2022	1	2	2	2	2	1	12
2022/2023	2	1	2	2	2	2	13
2023/2024	2	2	1	2	2	2	13

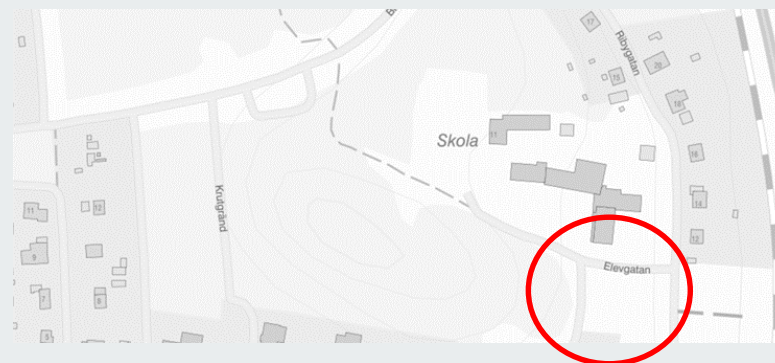
Däremot krävs en översyn av tillgång till övriga utrymmen när fler elever ska vistas i och utanför skolbyggnaden

Vi bedömer att behovet av klasslärare kan minska något, samtidigt som fler elever får tillgång till de resurser som redan finns på Bergeforsens skola. En större skolenhet, mer centralt placerad bedöms ha bättre förutsättningar att lyckas med framtidens kompetensförsörjning.

Sammanläggning av skolorna inför vårterminen 2021

Vi bedömer att det är möjligt att slå samman skolorna och både åstadkomma en skola med bra utbildningsförutsättningar, säkrare kompetensförsörjning och lägre kostnader.

I samband med översyn av lokalbehovet och utveckling av pedagogisk utemiljö bör det även göras en översyn av trafiksituationen runt Bergeforsens skola. Elevgatan är en genomfartsgata med där bilar, gående och cyklister ska samsas, se markering på kartan nedan.



Ljustorps skola inrymmer även förskola. Fastigheten bedöms ha ett marknadsvärde vilket till stor del påverkas av det hyreskontrakt som kommunen är beredd att teckna för förskolan. Bokfört värde för Ljustorps skola är 5,7 mnkr per 2019-07-30. Detaljplan saknas för området.

Vi föreslår följande åtgärder och tidplan:

- Förstudie om behovet av kringutrymmen för möjlig samordning med ombyggnad för särskolan samt utveckling av pedagogisk utemiljö, hösten 2019
- Beslut om investering och upphandling våren 2020
- Beslut om förutsättningar för försäljning av Ljustorps skola t ex upprättande av detaljplan för Ljustorps skola och utformning av hyreskontrakt för förskola, år 2020
- Planering och beslut om ändrad trafik och angöring Elevgatan, år 2020
- Entreprenad år 2020
- Inflyttning vårterminen 2021

Förskola i Bergeforsen

På Bergeforsens förskola finns det idag plats för 100 barn. Förskolan består av tre separata enplansbyggnader, byggda i perioder från 1970 till 1990 och ägs av kommunen. Flera av byggnaderna är i behov av omfattande renovering, samtidigt som de fristående byggnaderna minskar ett flexibelt nyttjande av lokalerna.

Bokfört värde för Bergeforsens förskola är 1,3 mnkr per 2019-07-30 (fördelat på tre byggnader).

Förskoleområdet ligger i nära anslutning till skolan och gränsar till ett skogs- och bergsparti. Området ligger centralt och det finns goda förutsättningar att skapa en trygg angöring för bilar från Lundevägen och möjligheter för arbetspendling med kollektivtrafik. Möjligheten att stänga Elevgatan för genomfartstrafik bör utredas.

Det är efterfrågan på förskoleplatser i Bergeforsen men ingen kö.

Bergeforsen består till stor del av småhusbebyggelse:

- Av samtliga 774 hushåll bebos 107 småhus av personer över 75 år.
- Det finns också möjlighet att förtäta befintliga småhusområden med ytterligare tomter för nyproduktion av småhus.



Bild: Ett relativt otillgängligt skogs- och bergsparti begränsar kontakten mellan förskolan och skolan

Planera för en större förskola i Bergeforsen

Vi bedömer att det finns ett ökat behov av förskoleplatser i Bergeforsen, samtidigt som nuvarande byggnader varken är ändamålsenliga eller resurseffektiva. Vi föreslår att det planeras för en större förskola i Bergeforsen, både som ersättning för nuvarande förskolebyggnader och framtida efterfrågan. Utifrån nuvarande byggnaders skick och standard samt att vi bedömer att det är en långsam efterfrågeökning bör möjligheten att bygga förskolan i två etapper undersökas. Vi föreslår att förskolan planeras för 12 avdelningar (144-180 barn). Områden som kan bli aktuella är markerat i kartan nedan. Enligt nuvarande detaljplan är området avsett för bostäder och centrumverksamhet, där kommunen äger större delen av de aktuella markområdena.



Vi föreslår följande åtgärder och tidplan:

- Förstudie av förutsättningarna för en förskola med 12 avdelningar, där eventuellt inköp av mark, ändring av detaljplan, säker trafikmiljö och en successiv avveckling av nuvarande förskolebyggnader ingår. Lokalerna bör utformas så att de även kan användas för förskoleklasser och fritidsverksamhet. År 2020
- Söka ersättningslokal för förskolans avdelning gul, då byggnadens kvarstående livslängd är ytterst begränsad. År 2020
- Beslut om investering och upphandling, år 2021
- Entreprenad år 2022
- Inflyttning höstterminen 2023

Förskola i Böle/Tallnäs

På Tallnäs förskola finns det idag plats för 100 barn. Förskolan består av två separata byggnader; gula huset och röda huset, vilka ägs av kommunen. Det gula huset byggdes 1974 för förskoleverksamhet, och kompletterades med en tillbyggnad på 80-talet. Det röda huset byggdes på 70-talet för fritidsgårdsverksamhet, men byggdes om till förskola under 2010-talet.

Bokfört värde för Röda huset är 0,5 mnkr och för Gula huset är det 0 kr per 2019-07-30. Gula huset är i sådant skick att dess kvarvarande livslängd bedöms till mindre än fem år.

Förskoleområdet ligger integrerat i flerbostadsområdet Tallnäs, i direkt anslutning till en spontanidrottsplats och med ca 10 minuters promenad till Böle skola. Området ligger inte så centralt, sett till möjligt "upptagningsområde" men det finns goda förutsättningar att skapa en trygg angöring för bilar från Tallnäsvägen och möjligheter för arbetspendling med kollektivtrafik. Efterfrågan på förskoleplatser i Böle/Tallnäsområdet är stort och för närvarande är alla platser fyllda.

Tallnäs/Böle/Nyböle består både av flerbostadshus och småhus där planer finns att exploatera ett större markområde mellan Böle och Radhusgatan med tomter för nyproduktion av småhus. Det innebär samtidigt en ökad efterfrågan av förskoleplatser.



Bild: nuvarande Lärcenters lokaler i Tallnäs kan bli tillfälliga förskolelokaler

Planera för en större förskola vid Böle skola

Vi bedömer att det finns ett ökat behov av förskoleplatser i Tallnäs/Böle, samtidigt som nuvarande byggnader varken är ändamålsenliga, resurseffektiva eller ligger på rätt plats.

Vi föreslår att det planeras för en större förskola i anslutning till Böle skola, både som ersättning för nuvarande förskolebyggnader och framtida efterfrågan. Förskolan bör planeras för 12 avdelningar (144-180 barn). Området som kan bli aktuellt är markerat i kartan nedan. Kommunen äger marken men detaljplan saknas för området.



Vi föreslår följande åtgärder och tidplan:

- Förstudie av förutsättningarna för en förskola med 12 avdelningar, där upprättande av detaljplan, förutsättningar för arbetspendling med kollektivtrafik och en successiv avveckling av nuvarande förskolebyggnader ingår. Lokalerna bör utformas så att de även kan användas för förskoleklasser och fritidsverksamhet. År 2020
- Uppdra åt Timråbo att förprojektera ombyggnad av nuvarande Lärcenter som tillfälliga ersättningslokaler för Gula huset, då byggnadens kvarstående livslängd är ytterst begränsad. Nuvarande Lärcenters plan 2 bedöms vara tillgängligt för annan användning t ex kontor eller utbildning. År 2020
- Tillsammans med Timråbo utreda förutsättningarna för ombyggnad av Röda huset till större lägenheter.
- Beslut om investering och upphandling 2023
- Entreprenad 2024
- Inflyttning 2025

Förskola i Söråker

I Söråker finns det idag två förskolor:

- Bäckmons förskola med plats för 108 barn, hyrs av Timråbo AB
- Söråkers förskola med plats för 54 barn, ägs av kommunen

Bäckmons förskola är inrymd i två flerbostadshus och lokalerna är ursprungligen ombyggda lägenheter med små rum och låg takhöjd som följd. Lokalerna är dåligt anpassade för verksamheten.

Söråkers förskola är ursprungligen från 1970-talet med två tillbyggda delar från 1980-talet.

Bokfört värde för Söråkers förskola är 0,4 mnkr per 2019-07-30.

Förskoleområdet ligger i nära anslutning till skolan och Söråkers förskola gränsar till ett skogsparti och idrottsplats. Området ligger relativt centralt och det finns möjligheter för arbetspendling med kollektivtrafik. Angöring med bil sker för nära entréerna vilket skapar osäkra trafikmiljöer.

Söråker består till stor del av småhusbebyggelse:

- Av samtliga 1195 hushåll bebos 176 småhus av personer över 75 år.
- Det finns också möjlighet att förtäta befintliga småhusområden med ytterligare tomter för nyproduktion av småhus.

Tillgången till förskoleplatserna i Söråker motsvarar för närvarande efterfrågan. Alla platser är fyllda.

Det finns efterfrågan på lägenheter i centrala Söråker där en flytt av Bäckmons förskola möjliggör ytterligare 20-24 större lägenheter. Vi bedömer att tillskapande av attraktiva lägenheter i Söråker för äldre kan påskynda generationsväxlingen.

Planera för en större förskola i Söråker

Vi bedömer att det finns ett ökat behov av förskoleplatser i Söråker, samtidigt som nuvarande byggnader varken är ändamålsenliga, resurseffektiva eller ligger på rätt plats. Vi föreslår att det planeras för en större förskola i anslutning till Söråkers skola, både som ersättning för Bäckmons förskola, på sikt Söråkers förskola och framtida efterfrågan. Förskolan bör planeras för 12 avdelningar (144-180 barn).

Ett område som kan bli aktuellt är markerat i kartan nedan. Nuvarande detaljplan (ursprungligen stadsplan) anger att området ska användas för samlingslokaler (C), men marken ägs inte av kommunen. Osäkerhet råder om behovet av sanera marken utifrån tidigare verksamheter.



Trafiksituationen runt Söråkers skola och en större förskola bör lösas långsiktigt, gärna i samband med översyn av Söråkers centrum. Ett alternativ kan vara en ny dragning av Rigstavägen vid korsningen mot Duved så att den passerar norr om nuvarande vårdcentral och bildar en tydlig korsning öster om nuvarande ICA, se streckad linje ovan.

Vi föreslår följande åtgärder och tidplan:

- Förstudie av förutsättningarna för en förskola med 12 avdelningar, där förutsättning för köp av mark, ändring av detaljplan, översyn av trafiklösningar och en successiv avveckling av Söråkers förskola ingår. Lokalerna bör utformas så att de även kan användas för förskoleklasser och fritidsverksamhet. År 2019
- Tillsammans med Timråbo utreda förutsättningarna för att återställa lokalerna i Bäckmons förskola till lägenheter. Tillgängliga för åtgärder år 2022
- Beslut om investering och upphandling, år 2020
- Entreprenad, år 2021
- Inflyttning, år 2022

Förskolor i Vivsta/Timrådalen

I Vivsta/Timrådalen finns det idag fem förskolor:

- Mariedals förskola, 70 barn. Förskola ligger centralt i Vivsta och lokalerna hyrs av Amasten AB. Hyresavtalet gäller till 2022-12-31 med tre års förlängning. Verksamheten är inrymd i ett flerbostadshus och gården delas med övriga hyresgäster.
- Örnens förskola, 33 barn. Förskolan består av fyra ombyggda bostadsrättslägenheter, vilka kommunen äger i brf Örnen. Verksamheten är inrymd i ett flerbostadshus och gården delas med övriga bostadsrättsinnehavare. Lokalerna kan återställas till lägenheter, vilka Socialförvaltningen kan vara i behov av, alternativt säljas. Bokfört värde är 0,6 mnkr per 2019-07-30
- Furudals förskola, 33 barn. Förskolan består av tre ombyggda bostadsrättslägenheter (ägs av kommunen, Brf Grankotten), vilket innebär att lokalerna är inte kan bedömas som helt ändamålsenliga. Lokalerna kan återställas till lägenheter och säljas, alternativt sälja som förskolelokaler. Vi bedömer att det kan finnas intresse hos personal eller föräldrar att starta en personal- eller föräldrarkooperativ förskola. Bokfört värde är 0,2 mnkr per 2019-07-30.
- Timrådalens förskola, 54 barn. Förskolan består av en byggnad, ursprungligen från 1970-talet, tillbyggd med en avdelning 1990 och ägs av kommunen. Bokfört värde är 0,6 mnkr per 2019-07-30
- Framnäs förskola, 50 barn. Förskolans lokaler ägs av kommunen och är nyligen iordningsställda i det som ursprungligen var Framnässkolan. Förskolans placering i centrala Vivsta gör det möjligt att som småbarnsföräldrar bo i Vivsta utan tillgång till bil.

Vivsta/Timrådalenområdet är det område med högst tryck, framför allt Timrådalen/Furudal. Samtliga förskolor är att betrakta som relativt små enheter, samtidigt som några av lokalerna och utemiljön har brister i ändamålsenligheten. Då vi inte anser att lokalernas brister är så stora att det enkom kan motivera en nyinvestering, bör en totalkostnads kalkyl upprättas där nuvarande hyreskostnader och personalkostnader ställs mot framtida årlig driftkostnad och personalkostnad. Timrådalen består till stor del av småhusbebyggelse, medan Vivsta har ett större antal flerbostadshus:

- Av samtliga 937 hushåll bebos 121 småhus av personer över 75 år.
- 118 barn i åldern 1- 5 år bor i flerbostadshus, företrädesvis i Vivsta
- 152 barn i åldern 1-5 år bor väster om E4, 131 barn bor öster om E4

Planera för en större förskola i Timrådalen

Vi bedömer att det finns ett visst ökat behov av förskoleplatser i Vivsta/Timrådalen, samtidigt som flera av de nuvarande förskolorna kan varken ses som ändamålsenliga eller resurseffektiva.

Vi föreslår att det planeras för en större förskola i anslutning till nuvarande Timrådalens förskola, som ersättning för Mariedals förskola, Örnens förskola, eventuellt Furudals förskola och för framtida efterfrågan. På sikt bör även Timrådalens förskola ersättas. Förskolan bör planeras för 12 avdelningar (144-180 barn), möjligtvis i två etapper. Området som kan bli aktuellt är markerat i kartan nedan. Marken ägs av kommunen, men området saknar detaljplan.



En översyn av trafiksituationen längs Rosengatan/Forellgatan bör göras så att det både skapas säker trafikmiljö vid angöring, begränsad genomfartstrafik och möjlighet till arbetspendling med kollektivtrafik.

Vi föreslår följande åtgärder och tidplan:

- Förstudie av förutsättningarna för en förskola med 12 avdelningar, där ev upprättande av detaljplan, översyn av trafiklösningar, en successiv avveckling av Timrådalens förskola och en totalkostnads kalkyl ingår. Anpassa tidsplanen till kontraktstiden för Mariedals förskola. År 2020.
- Beslut om förutsättningar för försäljning av Furudals förskola, år 2022
- Beslut om investering och upphandling, år 2021
- Entreprenad, år 2022
- Inflyttning, år 2023

Särskilt boende för äldre i Böle/Sörberge

Särskilt boende med tillhörande verksamheter för äldre finns idag på:

- Merlogården 33 platser, ägs av kommunen
- Hagalid 56 platser, ägs av kommunen
- Strandbo 66 platser, ägs av kommunen
- Tallnäs äldreboende, 35 platser. Boendet hyrs av Amasten AB och hyresavtalet gäller tom 2022-12-31 med tre års förlängning.
- Bergsgatans äldreboende, 13 platser, ägs av kommunen

Dagverksamhet på Bryggargatan, där lokalerna hyrs av Amasten AB. Hyreskontrakt gäller tom 2021-12-31, med tre års förlängning.

Under sommaren 2019 har en förstudie gjorts gällande tillbyggnad av Merlogården för utökning med 35 platser inkl korttids och dagverksamhet. Förslag till planlösning och ekonomisk kalkyl har presenterats. Vi bedömer att en tillbyggnad av Merlogården varken är lika ändamålsenlig eller resurseffektiv som ett boende helt anpassat efter dagens behov och möjlighet till finansiering. En utökning av platser vid Merlogården innebär samtidigt att en ännu större andel av äldreboendeplatserna lokaliseras till Vivsta/Timråden.

Framför allt Merlogården och Tallnäs äldreboende är att betrakta som relativt små enheter, samtidigt som några av lokalerna och utemiljön har brister i ändamålsenligheten. Då vi inte anser att lokalernas brister är så stora att det enkom kan motivera en nyinvestering, bör en totalkostnads kalkyl upprättas där nuvarande hyreskostnader och personalkostnader ställs mot framtida årlig driftkostnad och personalkostnad. Vår bedömning att det är mest ekonomiskt att behålla de båda boendena, men att åtgärda de brister som finns.



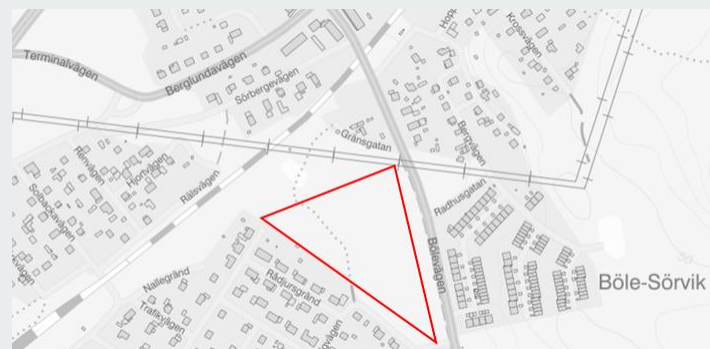
Bild: området mellan Bölevägen och Cirkelvägen som kan bli aktuellt för äldreboende och bostäder

Planera för ett större äldreboende i Böle/Sörberge

Vi bedömer att det finns ett ökat behov av särskilt boende för äldre. Ett boende som både kan anses vara personaleffektivt och ge möjligheter till verksamhet för de äldre bör inrymma 70-90 platser.

Boende placerat i närheten av flerbostadshus ger möjlighet för anhöriga och närstående att bo i närheten, samtidigt som närheten till kollektivtrafik underlättar anhörigas kontakt med en boende. Dessa förutsättningar brukar normalt finnas nära tätortscentrum. Vi förespråkar samtidigt en samlad planering av bostäder för äldre, dvs även undersöka behovet av lägenheter med hög tillgänglighet, tillgång till gemensamma utrymmen och reserverade för äldre, ofta benämnt som trygghetsboende. Boendet är inte biståndsprovat utan hanteras genom bostadskö, där hyran sätts utifrån fastställda bruksvärden.

Vi föreslår att det planeras för ett större äldreboende i Böle/Sörberge, se markering på kartan nedan. Området ger även möjlighet för etablering av trygghetsboende, även om den västra delen av området bör reserveras för eventuell ny dragning av Bölevägen. Enligt gällande detaljplan är området avsett för park.



Vi föreslår följande åtgärder och tidplan:

- Förstudie av förutsättningarna för ett äldreboende med 10 avdelningar, där ändring av detaljplan, ev etappindelad byggande och hyresvillkor ingår. År 2020-21
- Tillsammans med Timråbo utreda förutsättningarna för ett trygghetsboende i området. År 2020-21
- Entreprenad, år 2022-23
- Inflyttning år 2024.

Gymnasiet och vuxenutbildningen

Timrå gymnasium erbjuder åtta nationella program; Ekonomiprogrammet, El- och Energiprogrammet, Fordons- och transportprogrammet (inriktning flygplatstekniker), Handels- och administrationsprogrammet, Naturvetenskapliga programmet, Restaurang och livsmedelsprogrammet, Samhällsvetenskapliga programmet och Teknikprogrammet.

Vid Timrå gymnasium finns också Elithockeygymnasium som Nationellt godkänd idrottsutbildning (NIU).

Gymnasieskolans lokaler finns i huvudsak i egna lokaler på Södra Lundevallen men delar av programmen är förlagda på andra ställen:

- Restaurangutbildningens praktiska del i företrädesvis årskurs 1 är förlagd till lokaler i Brf Berge. Då stora delar av utbildningen är arbetsplatsförlagd sker en stor del av de praktiska momenten under praktikperioderna i olika restaurangkök. Vi anser att lokalerna är ändamålsenliga och effektiva.
- Fordons- och transportprogrammet, är förlagt till Sundsvall/Timrå Airport.
- Kommunen har inget egen gymnasiesärskola utan eleverna kan välja fritt vilket gymnasiesärskola de vill gå på.
- Utredning pågår om ett så kallat Blåljusgymnasium nära kopplat till den nya brandstation som planeras år 2023.

Introduktionsprogrammet för elever som ska bli behöriga till de nationella programmen finns i lokaler i fd Vårdshuset, beläget på Timrå industriområde. Lokalerna är ombyggda för skolverksamhet och inrymmer nio klassrum med tillhörande kringutrymmen. Verksamheten har påverkats av flyktingströmmen där verksamheten omfattade 110 elever som mest. Hösten 2019 har 57 elever utbildning i lokalerna. Modersmålsorganisationen med lärare och viss undervisning finns också i lokalerna.

Den kommunala vuxenutbildningen utgörs av Särvox, Svenska för invandrare (SFI), Komvux och ett nyetablerat Lärcentrum. Verksamheterna är samlokaliserade i Tallnäs. Verksamhetens omfattning har påverkats av flyktingströmmen hösten 2015 då verksamheten omfattade 380 på-plats-elever som mest våren 2017. Verksamheten har ändrats betydligt under de senaste åren och hösten 2019 genomgår 227 på-plats-elever utbildning i lokalerna.

Flytta vuxenutbildningen till fd Vårdshuset

Verksamhetens uppdrag är att öka elevernas kunskaper och färdigheter så att de får behörighet till andra utbildningar eller kommer i arbete. Vi ser stor nytta med att verksamheten samverkar och samlokaliseras med antingen övriga arbetsmarknadsverksamheter eller gymnasieskolan. Statens offentliga utredning U 2018:01 *Utredningen om planering och dimensionering av komvux och gymnasieskola* pågår och ska presentera sina slutsatser senast 3 februari 2020. Av de presentationer som gjorts har vi tolkat att det finns en önskan att knyta vuxenutbildningen närmare gymnasieskolan, varvid vi föreslår att vuxenutbildningen söker ökad samverkan med gymnasieskolan.

- Tallnäs studiecenter: Hyreskontrakt tom 2022-12-31, 1775 m²
- Vårdshuset: Hyreskontrakt tom 2026-12-31, 1556 m²

Vi föreslår följande åtgärder och tidplan:

- Utredda förutsättningarna att flytta vuxenutbildningen till fd Vårdshuset år 2020. Ambitionen är att använda lokalerna i fd Vårdshuset mer effektivt och friställa bottenvåningen i Tallnäs Lärcenter för tillfällig förskola. År 2019
- Utred framtida placering av vuxenutbildningen i god tid före hyreskontraktets upphörande. 2023

Planera för en samlad gymnasieskolan år 2022

Vi ser att gymnasier bör vara av en viss storlek för att vara attraktiv som skola. På sikt bör gymnasiet samla sin verksamhet vilket kan kräva en tillbyggnad av nuvarande gymnasieskola för att inrymma introduktionsprogrammet (IM). Vi bedömer att detta bör vara möjligt år 2022, men för att det ska vara klart för inflyttning krävs följande tidplan:

- Behovsanalys och förprojektering, bygglov och ev ändring detaljplan 2020
- Beslut om investering och upphandling 2021
- Entreprenad 2021/22
- Inflyttning höstterminen 2022

Anläggningar för idrott och fritid

Behov av idrottshallar och utomhusanläggningar

Framför allt idrottsföreningarna är i behov av specialutrymmen för sin verksamhet. I vilket omfattning dessa anläggningar ägs av föreningarna eller om kommunen står som fastighetsägare skiljer sig från kommun till kommun. Nationellt sett ägs en större andel av anläggningarna i norra Sverige av kommunerna än vad som är fallet i södra Sverige. Det finns ingen nationell statistik som visar tillgången till idrottshallar i olika kommuner t ex antal invånare per idrottshall. Kommunen är inte heller skyldig att tillhandahålla mer lokaler för idrott än det som krävs för skolans verksamhet.

Följande inomhushallar är möjliga att boka för föreningar:

- Sporthallen
- NCC-hallen
- Tennishallen – två planer
- Mariedalsskolans gymnastiksal
- Ala skolas gymnastiksal
- Ljustorps skola gymnastiksal
- Bergeforsens skola gymnastiksal
- Söråkers skola gymnastiksal

Det har under senaste året inkommit flera skrivelser från föreningar som ser att brister i anläggningar eller bristande tillgång till hallar begränsar deras möjlighet att utveckla verksamheten i den omfattning det finns intresserade barn och unga:

- Önskemål om att nuvarande bandyplan byggs om till en bandyhall
- Önskemål om ytterligare idrottshall för innebandy
- Önskemål om ytterligare konstisplan

Samtidigt visar forskningen entydigt att barn och unga av flera skäl bör ha en allsidig träning; dels för att minska skaderisken, dels för att nå framgångar som seniorer men också för att ha en omväxlande och rolig träning som gör det till en sund livsstil.

Fastställ en idrott- och fritidspolitisk strategi

Vi anser att kommunens ambition och inriktning vad det gäller idrott och fritid bör fastställas i en strategi. Denna strategi bör ligga till grund för fortsatt analys av befintliga anläggningar och behovet av nya. Strategin bör behandla möjligheten till kvartersnära idrott och fritid i de fyra kommundelarna.

Vi kan samtidigt se att personalen vid den nya brandstationen kommer att behöva träningslokaler, vilket med rätt utformning bör kunna samnyttjas med föreningslivet framför allt på kvällstid och helger. Den nya brandstationen är planerad i det sedan tidigare etablerade arenaområdet vilket innebär en resursförstärkning t ex vid större cuper och turneringar.

Vi föreslår följande åtgärder och tidplan:

- Besluta om att tillsätta en utredning om strategi för framtida idrotts- och fritidutveckling.
- Utred förutsättningarna för en idrottshall i samband med planeringen av den nya brandstationen. År 2020

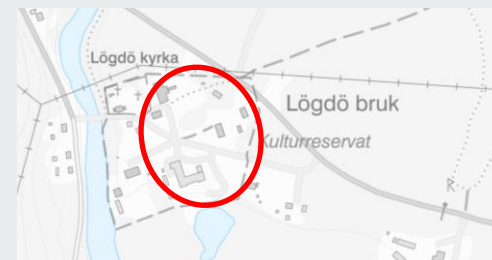
Fastigheter för näringslivsutveckling

Följande fastigheter kan anses kopplade till kommunens näringslivsutveckling:

- Lögdö bruk är ett tidigare järnbruk med dess komplementbyggnader. Timrå kommun beslutade år 2004 att skydda området som kulturresevat enligt Miljöbalken. Det finns ingen stadigvarande verksamhet i området, varken kommunal verksamhet eller annan verksamhet som betalar hyra. För närvarande pågår renovering av ett sädsmagasin. Övriga fastighetsägare i området är Pingstförsamlingen som äger herrgården och Hässjö församling, ägare av Lögdö kapell. Bokfört värde är 3,4 mnkr per 2019-07-30.
- Skeppshamn är idag ett kommunalt naturreservat, skyddat enligt Miljöbalken och består av ett större markområde och byggnader som tillhört försvaret. Stora delar av markområdena har inte sanerats från oexploderad ammunition, OXA, vilket begränsar användningen och eventuell avstyckning och försäljning av mark.
- Y:et vid infarten från E4 till Sundsvall/Timrå Airport. Konstverket restaureras för närvarande och det saknas detaljplan för området. Möjligheten att utveckla omkringliggande område för kommersialisering bör utredas i ett planarbete. Samtidigt förs diskussioner om att ansöka om kulturminnesmärkning skulpturen vilket kan begränsa framtida möjligheter till kommersialisering.
- Markreserv för företagsetablering – för närvarande anses flera av områdena sakna infrastruktur t ex elförsörjning och trafiklösningar. I vissa fall är inte marken sanerad.
- Fd förrådet på Plåtslagarvägen består av ett större markområde samt lokaler för Socialtjänstens dagliga verksamhet enligt LSS. På området finns Kultur och tekniks upplag för gatuverksamheten. Enligt gällande detaljplan är området avsett för industriändamål. Marknadsvärdet bedöms vara större än det bokförda värdet på 0,6 kr per 2019-07-30.
- Näringslivskontorets administration hyr lokaler på Terminalvägen 10 av M-punkten. Hyresavtalet gäller till 2020-11-30 med ett års förlängning.

Planera för försäljning av Lögdö bruk

Vi bedömer att Lögdö bruk inte kan anses som en strategisk resurs för näringslivsutveckling i Timrå kommun, möjligen som en del i en kultur- och fritidsstrategisk satsning. Det aktuella området är markerat i kartan nedan. Området saknar detaljplan.



Området har ett kulturhistoriskt värde och är ett naturskönt och uppskattat utflyktsmål. Vi anser att området är möjligt att utveckla men förutsättningar för kommersialisering bör utredas t ex möjliga byggrätter och verksamheter i området. Utvecklingen av herrgården påverkar till viss del förutsättningarna för det övriga området, varvid vi föreslår en dialog med Pingstkyrkan.

Anläggningen står inför ett stort underhållsbehov och då det inte finns någon stadigvarande verksamhet bör det vara svårt att prioritera underhållsresurser. Vi föreslår att fastigheten säljs.

Vi föreslår följande åtgärder och tidplan:

- Förutsättningarna för att avyttra eller avveckla ett kulturresevat bör utredas. År 2020
- Beslut om förutsättningar för försäljning av Lögdö bruk t ex upprättande av detaljplan och dialog med Pingstkyrkan om framtidsplaner för herrgården. År 2020

Planera för försäljning av fd förrådet, Plåtslagarvägen 3

Vi bedömer att fd förrådet (del av Vivsta 1:68) har ett marknadsvärde. För att göra en försäljning möjlig bör alternativa lokaler och markytor för nuvarande verksamheter eftersökas.

Vi föreslår följande åtgärder och tidplan:

- Beslut om förutsättningar för försäljning av fd förrådet. År 2020
- Erbjud befintliga verksamheter alternativa lokaler och markytor. År 2020

Samordnad arbetsmarknadsutveckling

Följande fastigheter kan anses kopplade till kommunens arbetsmarknadsutveckling:

- Arbetsmarknadstorget där arbetsmarknadsenheten och delar av individ- och familjeomsorgen är samlad. Verksamheten finns på Terminalvägen 10 och lokalerna hyrs av M-punkten. Hyresavtalet gäller till 2022-09-30 med tre års förlängning.
- Lokaler på Verkstadsvägen 3 har nyligen iordningsställts för arbetsmarknadsenhetens Bilpool. I lokalerna finns också Erikshjälpen.
- Delar av Socialtjänstens dagliga verksamhet enligt LSS och SoL finns i lokaler i fd förrådet på Plåtslagargatan 3B. Lokalerna kan inte betraktas som varken ändamålsenliga eller moderna arbetslokaler.
- Delar av Socialtjänstens dagliga verksamhet enligt LSS och SoL finns i lokaler i Centrumhuset, plan 5. Lokalerna hyrs av Amasten och kontraktet löper till 2023-02-28 med tre års förlängning.

Utöver detta finns Svenska för invandrare (SFI) vid Lärcenter i Tallnäs, som också bidrar till att stödja individers möjlighet att komma i arbete. Sedan tidigare finns ett utvecklat samarbete med Erikshjälpen.



Bild: Delar av Terminalvägen 10 hyrs av Arbetsmarknadsenheten och Näringslivsenheten

Samordna alla arbetsmarknadsinsatser och samlokalisera eventuellt

Vi anser att kommunens insatser kopplade till varje individs rätt till arbete och egen försörjning bör samordnas, gärna tillsammans med andra aktörer med samma uppdrag.

Utifrån slutsatserna som dras om de mest verkningsfulla arbetssätten bör en översyn göras om vilka lokaler som behövs. Samordning behöver inte nödvändigtvis innebära samlokalisering, utan det är syftet för verksamheten som ska styra. I många kommuner utökas antalet företagsplatser kopplat till ett utvecklat handledarstöd, vilket minskar behovet av lokaler för egna verksamheter.

Vi föreslår följande åtgärder och tidplan:

- Beslut om fördjupad utredning om framtidens organisation och arbetssätt för att stödja individer i sin rätt till arbete och stadigvarande självförsörjning. Anpassa förändringen till kontraktstiden för lokalerna i Centrumhuset, plan 5. År 2020

Administrativa lokaler mm

Kultur- och teknikförvaltningen

Förvaltningens administration och verksamhetslokaler är samlade på Plåtslagarvägen 17, så när som de upplag mm som finns på Plåtslagarvägen 3. Lokalerna är ändamålsenliga och resurseffektiva. De är av generell karaktär och bedöms vara lämpliga för mindre industri- och hantverksföretag. Vi bedömer att fastigheten har ett marknadsvärde och överstiger det bokförda värdet på 2,8 mnkr per 2019-07-30.

Nuvarande brandstationen

En förstudie har presenterats gällande att ersätta den nuvarande brandstationen med en ny. Enligt en preliminär tidsplan kan en ny brandstation vara klar för inflyttning tidigast år 2023. Den nuvarande brandstationen består av administrativa lokaler, bil- och verkstadshallar samt logement med tränings- och rekreationsutrymmen. Utifrån Fastigheten har ett marknadsvärde men anläggningens unicitet begränsar antalet intressenter. Bokfört värde är 0,2 mnkr per 2019-07-30.

Administrativa lokaler

Följande förändringar av administrationen och dess lokaler har lyfts:

- Efter omflyttningar inom Socialförvaltningen kommer lokaler på kommunhusets plan 1 att friställas.
- Diskussion förs om att centralisera nämndadministration och registratorer.
- Nuvarande IT-utbildningslokal i kommunhuset används inte och är möjlig att bygga om till arbetsplatser i kontorslandskap.
- Avtalet för barn- och utbildningsförvaltningens centrala stöd och elevhälsa i Centrumhuset, plan 4 gäller till 2021-01-31 med uppsägning senast 2020-04-30. Förvaltningen hyr 10 kontorsrum med kringutrymmen, totalt 530 m²).
- Näringslivsenheten önskar utveckla ett modernt kontorshotell med externa partners. Idag finns verksamheter i hyrda lokaler på Terminalvägen 10. Avtalet gäller till 2020-11-30 med ett års förlängning.

Planera för flytt av Kultur- och teknikförvaltningen till Brandstationen

Vi bedömer att nuvarande brandstationen med dess fastighetsgränser kan inrymma Kultur- och teknikförvaltningens behov av lokaler, garage och upplag. I första hand tas de administrativa delarna och verkstadshallarna i anspråk. Det bör finnas plats för ytterligare verksamheter t ex delar av arbetsmarknadsenheten.

Kultur- och teknikförvaltningens nuvarande lokaler bedöms ha ett marknadsvärde vilket möjligen kan öka om försäljning sker med ett hyreskontrakt.

Vi föreslår följande åtgärder och tidplan:

- Beslut om förstudie om hur nuvarande brandstation ska användas efter år 2023.
- Beslut om förutsättningar för försäljning av kontors- och verksamhetslokaler vid Plåtslagarvägen 17 när beslut och tidplan för ny brandstation fastställts.
- Beslut om investering och upphandling våren 2023
- Entreprenad 2024

Gör en mindre lokalöversyn gällande kontorslokaler i Vivsta

Vi bedömer att det finns plats för ytterligare administrativa funktioner i kommunhuset. Däremot har vi inte haft möjlighet att i detalj studera alternativa lösningar. Ett större hyresavtal är möjligt att lämna 2021-01-31.

Vi föreslår följande åtgärder och tidplan:

- Genomföra en lokalstudie i tid före sista uppsägningsdatum för lokalerna på Nygatan 1 och i Centrumhuset, dvs före 2020-04-30.

Åtgärder och förslag till tidsplan

	År 2019	År 2020	År 2021	År 2022	År 2023	År 2024	År 2025	År 2026	År 2027
Sälj									
Ljustorps skola		Förbered försäljning / Detaljplan							
Plåtslagarvägen 17			Förbered försäljning	Sälj med hyreskontrakt		Utflyttning			
Plåtslagarvägen 3		Förbered försäljning	Bef verksamheter har flyttat						
Furudals förskola				Förbered försäljning					
Lögdö bruk		Förbered försäljning / Detaljplan							
Köp									
Mark för förskola i Söråker	Utred möjligt markköp / Detaljplan								
Mark för förskola i Bergeforsen		Utred möjligt markköp							
Nytt hyresavtal									
Ersättning Tallnäs gul (Lärcenter Timråbo)		Projektera/nytt hyresavtal	Inflyttning						
Ersättning Bergeforsen gul - ev tomt Timråbo eller Bergeforsens IP		Leta alternativ		Inflyttning					
Äldreboende Böle		Detaljplan	Projektering/hyreskontr	Entreprenad	Entreprenad	Inflyttning			
Säg upp hyresavtal									
Köpmangatan 31 - BOU centralt stöd	Förstudie	Säg upp?							
Köpmangatan 31 - dagcenter			Utred nya lokaler	Säg upp					
Köpmangatan 44 - EKB	Upp sagt?	Säg upp							
Bäckmons förskola									
Mariedals förskola				Säg upp					
Bryggargatan dagvård			Säg upp - ändra kontraktstid		Utflyttning				
fd vårdshuset	Utreda förutsättningarna för samnyttjande med Vux mfl			Utred framtidens lokaler för vuxenutbildningen			Ev säg upp		
Nygatan 1 - Familjeresurscentrum	Förstudie	Säg upp?							
Investera									
Ombyggnation Bergeforsens skola	Projektera	B investera/Entreprenad	Inflyttning						
Ombyggnad av gymnasiet för IM		Detaljplan/Projektera/B investera	Entreprenad	Entreprenad/Inflyttning					
Ny förskola Söråker	DP och markköp	Projektering / B investera	Entreprenad	Inflyttning					
Ny förskola Bergeforsen		Förstudie	B investera	Entreprenad	Inflyttning				
Ny förskola Böle		Förstudie			B investera	Entreprenad	Inflyttning		
Ny förskola Timrådalen		Förstudie	B investera	Entreprenad	Inflyttning				
Ombyggnation av nuvarande Örnens förskola					Entreprenad/Inflyttning				
Ev Ombyggnation av nuvarande Furudals förskola					Entreprenad/Utflyttning				
Söråkers skola - fler klassrum	Projektera	Entreprenad/Inflyttning							
K&T till nuvarande brandstationen		Förstudie	B investera	Entreprenad	Inflyttning				
Ombyggnad av kommunhuset	Förstudie	Entreprenad/inflyttning							
Ev idrottshall kopplad till nya brandstationen		Förstudie/ B investera	Entreprenad	Inflyttning					
Riv									
Ala skola, paviljongen			Entreprenad						
Bergeforsens förskola gula			Entreprenad						
Tallnäs förskola, gula			Entreprenad						

