



Handling 2023 nr 12

Göteborgs Stads lokalförsörjningsplan 2023

Till Göteborgs kommunfullmäktige

Kommunstyrelsens förslag

Stadsledningskontorets förslag till beslut av kommunstyrelsen för egen del har bifallits.

Kommunstyrelsen tillstyrker stadsledningskontorets förslag i tjänsteutlåtande den 7 november 2022 med tillägg enligt yrkande från S, V och MP den 24 januari 2023 och föreslår att kommunfullmäktige beslutar:

1. Kommunfullmäktiges uppdrag 2020-12-10 § 22 till fastighetsnämnden, byggnadsnämnden, miljö- och klimatnämnden samt trafiknämnden att föreslå en revidering av vägledningen för trafikbuller i planeringen så att den också omfattar buller vid förskolor och grundskolor, förklaras fullgjort.
2. Kommunfullmäktiges uppdrag 2020-12-10 § 22 till lokalnämnden att ta fram och redovisa en långsiktig fastighetsplanering, förklaras fullgjort.
3. Uppdraget till lokalnämnden, enligt vad som framgår av yrkandet från S, V och MP, från KF 2022-05-19 §17 justeras på följande sätt, från: "Lokalnämnden får i uppdrag att under 2022 ta fram och redovisa en strategi för hur nämndens produktionskostnader kan minska enligt förslag 4 i stadsledningskontorets tjänsteutlåtande. I strategin ska särskilt möjligheten till konceptuellt byggande beaktas." till: "Stadsfastighetsnämnden får i uppdrag att under 2023 redovisa hur nämndens produktionskostnader kan minska enligt förslag 4 i stadsledningskontorets tjänsteutlåtande. I uppdraget att redovisa hur kostnader kan minskas ska även ta hänsyn till andra perspektiv som livscykel, hållbarhet och driftkostnad. Stadsfastighetsnämnden ska också redovisa hur den ökade ambitionsnivån inom ekologisk hållbart byggande kan kombineras med minskade kostnader. I arbetet ska även möjligheten till konceptuellt byggande beaktas."

Vid behandling av ärendet i kommunstyrelsen antecknade Emmyly Bönfors (C) som yttrande en skrivelse från den 24 januari 2023.

Göteborg den 25 januari 2023
Göteborgs kommunstyrelse

Jonas Attenius

Mathias Sköld

Justerat tilläggsyrkande
Särskilt yttrande
2023-01-24

S, V, MP
C
2.1.15

Tilläggsyrkande angående Göteborgs Stads lokalförslörjningsplan 2023

Förslag till beslut

I kommunstyrelsen och kommunfullmäktige:

1. Uppdraget till lokalnämnden enligt nedan från KF 2022-05-19 §17 justeras på följande sätt, från:
”Lokalnämnden får i uppdrag att under 2022 ta fram och redovisa en strategi för hur nämndens produktionskostnader kan minska enligt förslag 4 i stadsledningskontorets tjänsteutlåtande. I strategin ska särskilt möjligheten till konceptuellt byggande beaktas.”
till:
”Stadsfastighetsnämnden får i uppdrag att under 2023 redovisa hur nämndens produktionskostnader kan minska enligt förslag 4 i stadsledningskontorets tjänsteutlåtande. I uppdraget att redovisa hur kostnader kan minskas ska även ta hänsyn till andra perspektiv som livscykel, hållbarhet och driftkostnad. Stadsfastighetsnämnden ska också redovisa hur den ökade ambitionsnivån inom ekologisk hållbart byggande kan kombineras med minskade kostnader. I arbetet ska även möjligheten till konceptuellt byggande beaktas.”
2. I övrigt bifalla tjänsteutlåtandet

Yrkandet

Kommunfullmäktige beslutade 2022-05-19 om uppdrag att ta fram en strategi för att minska på kostnader för lokaler och lokalproduktion. Genom detta yrkande så kompletteras uppdraget. I uppdragets ingår att redovisa hur förändrat arbetssätt kan åstadkomma detta, men även om så är nödvändigt, revidera befintliga styrdokument.

Lokalkostnadernas utveckling är en utmaning och avgörande för välfärdens framtida finansiering. Lokalkostnadernas storlek påverkar utrymmet för övriga välbehövliga satsningar inom välfärden i form av behovet av mer personal och förbättrandet av deras arbetsvillkor. Att eftersträva låga lokalkostnader är därför centralt för välfärden, personalen och göteborgarna.

Utöver detta uppdrag kommer även andra uppdrag från fullmäktige om stadsbyggnation, effektivt markanvändande och utbyggnadsplanering ha betydelse för kostnaderna för framtida lokaler.

Strävan mot lägre kostnader i produktion av lokaler måste också vägas mot andra kostnader som påverkar på lång sikt. Om lägre produktionskostnader sker på bekostnad av högre driftskostnader, bristande funktion, ökad klimatpåverkan, större renoveringsbehov eller kortare livslängd på lokalerna uppnås inte syftet. Därför behöver uppdraget breddas.



Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2022-11-07

Diarienummer 0985/22

Handläggare

Tommy Eliasson

Telefon: 031-365 01 35

E-post: tommy.eliasson@stadshuset.goteborg.se

Göteborgs Stads lokalförsörjningsplan 2023

Förslag till beslut

I kommunstyrelsen:

1. Göteborgs Stads lokalförsörjningsplan för 2023, i enlighet med bilaga 4 till stadsledningskontorets tjänsteutlåtande, antas.
2. Stadsledningskontorets förslag till hantering av kommunstyrelsens uppdrag 2022-02-09 § 106 att återkomma med en uppdaterad redovisning av driftskostnader av olika skolor och förskolor, godkänns.
3. Kommunstyrelsens uppdrag 2021-11-10 § 869 till stadsledningskontorets att under sista kvartalet varje år redovisa aktuellt planeringsläge för skollokaler inför kommande läsår för kommunstyrelsen, inklusive hur samverkan gällande lokaler sker mellan berörda nämnder, förklaras fullgjort.
4. Stadsledningskontorets förslag till hantering av kommunstyrelsens uppdrag 2021-11-10 § 869 att löpande säkerställa en fungerande samverkan mellan berörda nämnder gällande förskole- och skollokaler, godkänns.

I kommunstyrelsen och kommunfullmäktige:

1. Kommunfullmäktiges uppdrag 2020-12-10 § 22 till fastighetsnämnden, byggnadsnämnden, miljö- och klimatinämnden samt trafikinämnden att föreslå en revidering av vägledningen för trafikbuller i planeringen så att den också omfattar buller vid förskolor och grundskolor, förklaras fullgjort.
2. Kommunfullmäktiges uppdrag 2020-12-10 § 22 till lokalnämnden att ta fram och redovisa en långsiktig fastighetsplanering, förklaras fullgjort.

Sammanfattning

I 2023 års lokalförsörjningsplan har stadsledningskontoret valt att fokusera på lokalkostnadsutvecklingen som den enskilt största utmaningen för staden. Stadsledningskontoret redovisar även en uppföljning av de utmaningar som identifierades i föregående års lokalförsörjningsplan samt återskärter status i och förslag till hantering av uppdrag från kommunfullmäktige och kommunstyrelsen. När det gäller frågan om en lokalförsörjning i balans redovisar stadsledningskontoret i detta tjänsteutlåtande en övergripande och sammanfattande bedömning för de nämnder som har omfattande lokalbehov. En fullständig redogörelse redovisas i bifogad lokalförsörjningsplan samt i respektive nämnds lokalbehovsplan.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Lokalförsörjningsplanen ger en bild av hur lokalförsörjningsbehoven ser ut hos stadens olika nämnder och belyser vilka övergripande lokalförsörjningsutmaningar som staden står inför. Den analys och helhetsbild som presenteras bedöms bidra till att skapa bättre förutsättningar för en klok resurshushållning.

Bedömning ur ekologisk dimension

Med en ökad transparens, tydlighet och struktur av stadens lokalförsörjningsprocess och kopplade behovsförändringar skapas bättre förutsättningar för stadens verksamheter att både ha rätt volym lokaler och att lokalerna blir bättre geografisk placerade i förhållande till var behoven finns.

Ett mer lokaleffektivt utnyttjade av både befintliga och tillkommande lokaler bidrar sannolikt till en minskad klimatpåverkan genom ett mer cirkulärt användande av befintliga resurser. Men också genom minskat klimatavtryck vid om- och nybyggnation genom att staden har bättre kunskap om vilka volymer som behövs byggas och vilka befintliga fastigheter som kan förändras eller utökas. Men en bättre geografisk placering av kommunala verksamhetslokaler, närmare behoven, skapas också bättre förutsättningar för ett mer hållbart resande exempelvis med kollektivtrafik eller cykel.

Bedömning ur social dimension

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

Bilagor

1. Protokollsutdrag kommunfullmäktige 2020-12-10 §22
2. Protokollsutdrag kommunstyrelsen 2022-02-09 §106
3. Protokollsutdrag kommunstyrelsen 2021-11-10 §869
4. Göteborgs Stads lokalförsörjningsplan 2023

Ärendet

Ärendet avser antagande av lokalförsörjningsplan 2023 i enlighet med bilaga till stadsledningskontorets tjänsteutlåtande samt återrapporterar status i och förslag till hantering av uppdrag från kommunfullmäktige och kommunstyrelsen.

Beskrivning av ärendet

I ärendet beskrivs det övergripande innehållet i 2023 års lokalförsörjningsplan samt återrapportering i och förslag till hantering av uppdrag som lämnats av kommunfullmäktige och kommunstyrelsen.

Lokalförsörjningsplan 2023

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

I enlighet med Göteborgs Stads riktlinje för stadens lokalförsörjningsplan och nämnders lokalbehovsplaner har en majoritet av stadens nämnder under 2022 inkommit med en lokalbehovsplan till kommunstyrelsen. Även om det i delar finns förbättrings- och utvecklingspotential har lokalbehovsplanerna bidragit till att ge en bredare och mer detaljerad bild av de lokalbehov som finns hos stadens nämnder. Nämndernas analyser av respektive verksamhets lokalbehov utgör ett viktigt kunskapsunderlag, inte bara för nämnderna, utan också för stadsledningskontoret i samband med framtagande av stadens lokalförsörjningsplan.

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

I 2023 års lokalförsörjningsplan har stadsledningskontoret valt att i den övergripande analysen fokusera på lokalkostnadsutvecklingen som den enskilt största utmaningen för staden. Stadsledningskontoret redovisar även en uppföljning av de utmaningar som identifierades i föregående års lokalförsörjningsplan samt återrapporterar status i uppdrag från kommunfullmäktige och kommunstyrelsen.

När det gäller frågan om en lokalförsörjning i balans gör stadsledningskontoret följande bedömningar per verksamhetsområden på en övergripande och sammanfattande nivå.

- För bostad med särskild service (BmSS) finns både i ett nutids- och närtidsperspektiv en tydlig obalans mellan behov och tillgång på platser i gruppbofasta för vissa målgrupper. För att uppnå en lokalförsörjning i balans krävs omfattande planering och en prioritering av tomter för BmSS-ändamål i de tidiga stadsutvecklingsskedena.
- Äldreomsorgen har tillsammans med de kontrakterade ramavtalsleverantörerna anpassat utbudet till nuvarande behov. I närtid bedöms det därför finnas balans mellan behov och tillgång på platser. Det kommer fortsatt krävas ett aktivt arbete för att upprätthålla balansen över tid. Behovet bedöms öka i takt med befolkningstillväxten och staden planerar, av strategiska skäl, för expansion i egen regi.

- Förskolan har övergripande en lokalförsörjning i balans samt ett planeringsmässigt överskott av nya platser i relation till förväntade behov. Vissa lokala underskott finns dock, främst i centrum och sydväst.
- Grundskolan har på övergripande nivå en volymmässig balans men det finns praktiska hinder för att kunna utnyttja tillgänglig kapacitet fullt ut. Det handlar exempelvis om flaskhalsar utifrån gällande riktlinje för skolplaceringar men även att tillgänglig kapacitet inte har rätt inriktning för aktuella behov. Lokala underskottsområden förekommer inom stadsområdena Centrum, Sydväst samt på centrala Hisingen. Grundsärskolan har otillräcklig kapacitet och behöver kraftigt öka sin volym i ett nutidsperspektiv.
- Stadens behov av kontorslokaler bedöms volymmässigt vara i balans, om än inte funktionsmässigt anpassade till aktuella arbetssätt. Genomförandet av en ny organisation för stadsutveckling, kombinerat med den avbrutna upphandlingen av nya kontorslokaler för Intraservice, innebär ett underliggande behov av anpassningar och omsättning av kontorslokaler för att möta ett utvecklat arbetssätt. Stadsledningskontoret konstaterar ett mycket svagt intresse från en majoritet av nämnderna att i dagsläget arbeta med frågor kopplat till samlokalisering och samverkan inom kontorsområdet.

Återrapportering av uppdrag

Stadsledningskontoret återrapporterar status i- och förslag till hantering av de uppdrag som redovisas nedan.

Redovisning av driftskostnader av olika skolor och förskolor

Kommunstyrelsen gav 2022-02-09 §106 stadsledningskontoret i uppdrag att återkomma med en uppdaterad redovisning av driftskostnader av olika skolor och förskolor i samband med framtagande av lokalförsörjningsplan 2023. I redovisningen ska även skolenheter med färre än 500 elever beaktas.

För att kunna ta fram önskad redovisning är stadsledningskontoret beroende av ekonomiska underlag, analyser och i förekommande fall även strategiska inriktningsbeslut från förskolenämnden och grundskolenämnden. Grundskolenämnden har på området fattat vissa principbeslut genom fastställande av sin skolenhetsutredning där dock det ekonomiska perspektivet inte är tydligt belyst. Förskolenämnden saknar i dagsläget motsvarande inriktningsbeslut om vad som är önskvärda eller optimala enhetsstorlekar.

Under 2022 har diskussioner förts med båda förvaltningarna kring möjligheten att ta fram ett uppdaterat ekonomiskt beräkningsunderlag med tillhörande analyser. Önskat underlag har inte varit möjligt att ta fram inför antagandet av lokalförsörjningsplan 2023, vilket delvis förklaras av det pågående arbetet med framtagande och implementering av Göteborgs stads program för lokalförsörjning. Alla nämnder har exempelvis under hösten 2022 antagit sina första lokalbehovsplaner vilket sammantaget har varit en resurskrävande process. Stadsledningskontoret bedömer att redovisning, analys och värdering av driftkostnader för olika enhetsstorlekar är en fråga som respektive nämnd kan inkludera i sina lokalbehovsplaner, vilka därefter redovisas för kommunstyrelsen i samband med antagandet av lokalförsörjningsplanen. Frågan avses följas upp i samband med lokalförsörjningsplan 2024.

Aktuellt planeringsläge för skollokaler inför kommande läsår

Kommunstyrelsen gav 2021-11-10 § 869 stadsledningskontoret i uppdrag att under sista kvartalet varje år redovisa aktuellt planeringsläge för skollokaler inför kommande läsår för kommunstyrelsen, inklusive hur samverkan gällande lokaler sker mellan berörda nämnder.

Införandet av en ny styrmiljö kopplat till stadens lokalförsörjning innebär också förändrade ansvar och roller. Den tydligt operativa roll som stadsledningskontoret och tidigare lokalsekretariatet har haft är nu förflyttat till andra nämnder.

När det gäller frågan om att redovisa aktuellt planeringsläge för skollokaler så hanteras frågan primärt av grundskolenämnden genom framtagande och antagande av en årlig lokalbehovsplan. Grundskolenämnden antog sin lokalbehovsplan 2022-09-27 §221 varför stadsledningskontoret bedömer att de sammanfattningar och slutsatser som där redovisas är relevanta för att möta kommunstyrelsens efterfrågade information. Stadsledningskontoret genomför därför ingen egen kartläggning eller redovisning av planeringsläget.

Löpande samverkan mellan berörda nämnder gällande förskole- och skollokaler samt lokalmässig samverkan i stadens ytterområden

Kommunstyrelsen gav 2021-11-10 § 869 stadsledningskontoret i uppdrag att säkerställa en fungerande samverkan mellan berörda nämnder gällande förskole- och skollokaler.

I lokalförsörjningsplan 2022 redovisade stadsledningskontoret att en av stadens övergripande utmaningar var lokalmässig samverkan i stadens ytterområden. I 2023 års lokalförsörjningsplan följer stadsledningskontoret upp utmaningen och konstaterar att det fortsatt finns stora brister i samordning och samplanering mellan nämnderna när det gäller långsiktiga lokalbehov i stadens ytterområden. Södra skärgården utgör ett mycket tydligt exempel på detta. Den bristfälliga samordningen, och en underliggande önskan från nämnderna att renodla en verksamhet per lokal, skapar stora utmaningar att lösa nya eller tillkommande lokalbehov på platser där en fungerande hyresmarknad saknas och möjligheterna till nybyggnation är begränsade.

Stadsledningskontoret kan konstatera att behovet av samverkan kring olika lokalbehov är bredare och omfattar, utöver förskole- och skollokaler, också flertalet av stadens nämnder. För att hantera det bredare behovet av samverkan föreslår stadsledningskontoret att ett forum för lokalförsörjning etableras som en del av den årliga lokalförsörjningsplansprocessen. Syftet är att skapa en arena där stadens förvaltningar och bolag årligen kan mötas, samverka och resonera kring möjliga lösningar på de lokalförsörjningsutmaningar som staden står inför. Men också diskutera och vid behov föreslå revidering och justering av de styrande dokument som reglerar stadens lokalförsörjning. Stadsledningskontorets bedömning är att ett forum för lokalförsörjning i kombination med utvecklande lokalbehovsplaner och lokalförsörjningsplan kan underlätta och skapa bättre förutsättningar för en fungerande lokalsamverkan i staden.

Forum lokalförsörjning föreslås genomföras två gånger per kalenderår. Det första på våren inför uppstart av nämndernas lokalbehovsplansprocesser och det andra på hösten i samband med att de beslutade lokalbehovsplanerna översänds till kommunstyrelsen. Utifrån att staden nästa vår har en ny organisation för stadsutveckling föreslås att det första forum lokalförsörjning genomförs under hösten 2023, för att ge de nya nämnderna tid att sätta sina organisationer och interna processer.

Revidering av vägledningen för trafikbuller

I samband med antagande av 2021 års lokalförsörjningsplan gav kommunfullmäktige 2020-12-10 §22 fastighetsnämnden, byggnadsnämnden, miljö- och klimatinämnden samt trafikinämnden i uppdrag att föreslå en revidering av vägledningen för trafikbuller i planeringen så att den också omfattar buller vid förskolor och grundskolor. Då utredningsgruppen bedömde att den gällande vägledningen delvis var inaktuell beslutades ta fram en särskild riktlinje för hantering av trafikbuller på skol- och förskolegårdar i stadsplaneringen, Stadsbyggnadskontoret och miljöförvaltningen har därför i samverkan med trafikkontoret och fastighetskontoret tagit fram Göteborgs stads riktlinje för hantering av trafikbuller på skolors och förskolors friytor. Den nya riktlinjen ska sätta ramar för hur buller från väg- och spårtrafik ska bedömas och hanteras i stadsplanering av friytor för nya skolor och förskolor. Riktlinjen ska vara tillämplig i projektutvecklingen inför planbeskedsansökan, i detaljplanering och bygglovshantering samt tillsyns- och prövningsärenden enligt miljöbalken.

Inför antagande har riktlinjen skickats som tjänstepersonremiss till berörda förvaltningar. Förvaltningarna ställer generellt sig positiva till riktlinjen och ser att den kommer vara ett bra stöd för arbetet med bullerfrågor. Projektgruppen gjorde bedömningen att riktlinjen är att betrakta som ren verkställighet då den inte omfattar politiska överväganden och därför också kunde antas av de direktörer vars verksamheter fått uppdraget. Riktlinjen antogs 2022-04-06 och ska följas upp efter två år.

Stadsledningskontoret ser positivt på såväl processen för framtagande som på antagen riktlinjen och föreslår att kommunfullmäktige förklarar uppdraget fullgjort.

Långsiktig fastighetsplanering

Kommunfullmäktige gav 2020-12-10 §22 lokalnämnden i uppdrag att ta fram och redovisa en långsiktig fastighetsplanering för samtliga förvaltningsobjekt i lokalnämndens fastighetsbestånd. Den långsiktiga fastighetsplaneringen ska utifrån tidsperspektiven nutid, närtid och framtid ge en bild över de åtgärder (underhåll samt re- och ersättningsinvesteringar) som nämnden planerar att genomföra för att upprätthålla en god funktionalitet och ändamålsenlighet för de verksamheter som bedrivs av Göteborgs Stad. Ärendet behandlades av lokalnämnden 2021-10-21 och stadsledningskontoret har sedan följt nämndens utvecklingsarbete under våren och sommaren 2022.

Nämnden ser att den långsiktiga fastighetsplaneringen drivs och samordnas genom de underhållsplaner och strategiska fastighetsplaner som nämnden avser upprätta per förvaltningsobjekt. I nuläget finns underhållsplaner upprättade för samtliga förvaltningsobjekt och arbetet med att upprätta strategiska fastighetsplaner är påbörjat.

I underhållsplanerna redovisas det planerade underhållet per förvaltningsobjekt och i den strategiska fastighetsplanen redovisas utvecklingsmöjligheterna för desamma. Utifrån underhållsplanerna säkerställer nämnden sedan dialog med verksamhetsnämnderna i syfte att söka samsyn såväl som input. Nämndens målsättning är att de strategiska fastighetsplanerna ska gå att visualisera i ett kartverktyg som ska vara tillgängligt stadens nämnder i syfte att utveckla och förbättra samarbete med verksamhetsnämnderna.

Stadsledningskontoret ser positivt på såväl process för framtagande som på förslag till hantering och föreslår att kommunfullmäktige förklarar uppdraget fullgjort. Utifrån att det är ett pågående utvecklingsarbete som inte är avslutat avser stadsledningskontoret

fortsätta följa nämndens arbete och hantering av den långsiktiga fastighetsplaneringen inom ramen för den årliga lokalförsörjningsplansprocessen.

Stadsledningskontorets bedömning

Utifrån att stadsledningskontoret i 2023 års lokalförsörjningsplan gör bedömningen att lokalkostnadsutvecklingen utgör den enskilt största utmaningen för staden har stadsledningskontoret valt att lägga fokus på detta i sin bedömning.

Lokalkostnadsutvecklingen för staden påverkas av många olika delar som tillsammans skapar en ekonomisk effekt. Stadsledningskontorets bedömning är att byggkostnadsutvecklingen, stadens behov av reinvesteringar och nyproduktion samt energipriser och mediaförsörjning belyser några av de faktorer som för tillfället är mest aktuella.

Stadsledningskontoret kan konstatera att kostnadsökningarna inom byggsektorn även fortsatt ligger mycket högt. Enligt aktuell statistik från Statistiska centralbyrån (SCB) steg byggkostnadsindex för flerbostadshus med 1,2 procent i september 2022 jämfört med augusti 2022. Jämfört med september 2021 har byggkostnadsindex stigit med 14,6 procent. Under 2022 ökade årstakten kontinuerligt fram till juli 2022, minskade sedan tillfälligt under augusti, för att på nytt öka igen under september. De främsta orsakerna till ökningen av byggkostnadsindex handlar om högre byggmaterialkostnader, men även kostnadsökningar för transporter, drivmedel, elkraft samt byggherrekostnader ger stor påverkan. Kostnadsläget påverkar upphandling och genomförande av byggprojekt med en direkt koppling till framtida lokallhyror eftersom den självkostnadsbaserade hyressättningen har bygginvesteringens storlek som utgångspunkt.

Även i en mer långsiktig kontext riskerar kostnadsutvecklingen att ge stor påverkan eftersom lokalnämnden under den kommande tioårsperioden har planerat att genomföra mycket stora investeringar i nyproduktion samtidigt som genomförandetakten inom planerat fastighetsunderhåll kraftigt ska ökas. Utöver lokalnämndens investeringsnomineringar ovan planerar även idrotts- och föreningsnämnden för en mycket stor investeringsvolym under perioden 2021–2032.

Kombinationen av mycket stora investeringsvolym, ett högt kostnadsläge, stigande räntor och långa avskrivningstider innebär att alla projekt som får genomförandebeslut kommer ge stor påverkan på verksamhetsnämndernas lokalkostnadsutveckling över lång tid. Kostnadsökningarna de senaste 24 månaderna ger anledning för lokalnämnden och verksamhetsnämnderna att överväga om det finns projekt där genomförandet kan förskjutas framåt alternativt avbrytas. På samma sätt bör det finnas en restriktiv hållning mot att beställa nya projekt. Vad stadsledningskontoret känner till har kostnadsutvecklingen ännu inte föranlett aktiva beslut att pausa eller avbryta några lokalprojekt. Idrott- och föreningsnämnden bär i sammanhanget sina egna driftkostnader, utifrån att nämnden ansvarar för både behovs bedömning såväl som byggnation, men konsekvensen av planerade investeringsnivåer förutsätter att nämnden också får en stor ökning av sin budgetram.

Kommunfullmäktige beslutade våren 2022 (KF 2022-05-19 §17) att ge lokalnämnden i uppdrag att under 2022 ta fram och redovisa en strategi för hur nämndens produktionskostnader kan minskas, där särskilt möjligheten till konceptuellt byggande ska beaktas. Uppdraget är inte påbörjat utan kommer behöva hanteras av stadsfastighetsnämnden under 2023. Stadsledningskontoret bedömer att de senaste årens

prisutveckling accentuerar varför uppdraget är angeläget att redovisa och därefter implementera i projektverksamheten.

I sammanhanget är det viktigt att påminna om några grundförutsättningar i den nya självkostnadsbaserade internhyressättningen. Lokalnämnden fattar själva genomförandebeslut för alla reinvesteringar och de ekonomiska konsekvenserna av dessa beslut informeras verksamhetsnämnderna först i efterhand. Sett till lokalnämndens beslutade strategi om en reinvesteringensvolym på ca 10 mdkr under kommande tioårsperiod, bland annat för att hantera omfattande eftersatt underhåll, genereras ekonomisk påverkan på verksamhetsnämnderna fram till mitten av 2050-talet. Samtidigt är åtgärderna nödvändiga för att säkra fastighetsvärdet och tillhandahålla ändamålsenliga lokaler för kommunal service vilket är och har varit ett kärnuppdrag för lokalnämnden. Reinvesteringar behöver alltid synkroniseras med att verksamhetsnämnderna också är tydliga med sitt långsiktiga behov av lokalen.

Verksamhetsnämnderna å sin sida har framförallt stora möjligheter att påverka omfattning och genomförandetakt för de ca 20,5 mdkr som avser lokalnämndens nyinvesteringsvolym 2023–2032. Drivkrafterna bakom dessa investeringar handlar främst om behov av expansion eller annan verksamhetsdriven förändring. Sett till aktuella befolkningsprognoser med en generellt sett svag befolkningstillväxt under kommande 10 år drar stadsledningskontoret slutsatsen att planerade investeringsvolymerna, för primärt förskola och grundskola, inte alls står i proportion till stadens reella behov av expansion eller verksamhetsförändringar utan riskerar skapa en stor överkapacitet. Även om det helt klart finns underliggande verksamhetsdrivna förändringsbehov kan nyttan av att genomföra många av projekten inte kan räknas hem i relation till de ökade lokalhyror som åtgärderna medför. Här krävs därför ett aktivt prioriteringsarbete i nutid från främst verksamhetsnämndernas sida. För idrott- och föreningsnämndens investeringsprojekt gäller primärt att de långsiktiga driftkonsekvenserna måste säkerställas innan genomförandebeslut tas för enskilda projekt. Dessa driftkonsekvenser måste vägas mot behoven från många andra nämnder som i ett nutids- och närtidsperspektiv står inför stora lokalkostnadsökningar med troliga krav på kommunfullmäktige om någon slags ekonomisk kompensation.

I lokalnämndens verksamhetsnomineringar 2023 ingick en prognos över verksamhetsnämndernas lokalkostnadsutveckling fram till 2027 (LN 2022-03-23 §34). Prognosen ovan visar en kraftig ökning av lokalkostnader för flera verksamhetsnämnder som i förekommande fall kommenteras närmare under respektive nämnd nedan. Underlaget uppdateras en gång per år vilket gör att några nya långsiktiga bedömningar i dagsläget inte finns tillgängliga. Prognosen bygger på att planerade nyinvesteringar och reinvesteringar genomförs enligt plan, även om de projekt som ger ekonomiskt utfall sent under perioden inte är beställda och saknar genomförande- eller investeringsbeslut. Verksamhetsnämnderna har därför fortsatt stora möjligheter att värdera hur man vill hantera projekt med ekonomiskt utfall 2025–2027.

Värt att observera är även de antaganden om låg inflation och räntor som var relevanta när prognosen togs fram våren 2022 och som kommer behöva uppdateras inför motsvarande prognos 2023. Sammanställningen av lokalkostnadsutvecklingen omfattar även investeringsrelaterade driftkostnader som i senare års budgetbeslut har finansierats via en kommuncentral pott. Det finns dock inga långsiktiga politiska ställningstaganden

om att nämnderna över tid ska kompenseras på detta sätt, alternativt om kostnaden ska hanteras inom befintlig ram.

Lokalförvaltningen har hösten 2022 även gjort bedömningar kring hyresmässiga konsekvenser av den senaste tidens kraftigt stigande energipriser. Uppskattningar inför 2023 indikerar att lokalnämndens mediakostnader kan komma att öka med ca 100 mnkr, eller motsvarande en kostnadsökning om 35–40 procent. De tre största avvikelserna utgörs av ökade kostnader för elleverans, biogas och pellets. Eftersom mediakostnader hanteras som en del av hyresobjektets totala driftkostnader slår ökningarna direkt mot verksamhetsnämndernas lokalhyra.

Sammanfattningsvis ser stadsledningskontoret betydande utmaningar för stadens verksamhetsnämnder att över tid bära de ekonomiska konsekvenserna av planerade investeringsnivåer och den nya stadsfastighetsnämnden att ha en central roll utifrån sina befintliga uppdrag kopplade till strategi för lägre byggkostnader samt löpande energibesparingsåtgärder. När det gäller frågan att definiera långsiktigt hållbara investerings- och driftkostnadsnivåer är den inte explicit definierad i några politiska uppdrag, utan förutsätts hanteras i dialog mellan berörda nämnder.

Magnus Andersson

Eva Hessman

Ekonomidirektör

Stadsdirektör



Göteborgs Stads lokalförsörjningsplan 2021

§ 22, 0837/20

Beslut

Enligt kommunstyrelsens förslag:

1. Fastighetsnämnden, byggnadsnämnden, miljö- och klimatnämnden samt trafiknämnden får i uppdrag att föreslå en revidering av vägledningen för trafikbuller i planeringen så att den också omfattar buller vid förskolor och grundskolor i enlighet med stadsledningskontorets tjänsteutlåtande.
2. Lokalnämnden får i uppdrag att ta fram och redovisa en långsiktig fastighetsplanering i enlighet med stadsledningskontorets tjänsteutlåtande.

Handling

2020 nr 278.

Yrkanden

Björn Tidland (SD) yrkar bifall till förslaget från SD i kommunstyrelsen.

Johan Zandin (V), Admir Ramadanovic (S), Stina Svensson (FI), Christer Holmgren (M), Martin Wannholt (D) och Emmyly Bönfors (C) yrkar bifall till kommunstyrelsens förslag.

Propositionsordning

Ordföranden ställer propositioner på yrkandena och finner att kommunstyrelsens förslag har bifallits.

Protokollsutdrag skickas till

Fastighetsnämnden
Byggnadsnämnden
Miljö- och klimatnämnden
Trafiknämnden
Lokalnämnden

Dag för justering

2020-12-16



Vid protokollet

Sekreterare

Lina Isaksson

Ordförande

Anneli Rhedin

Justerande

Pär Gustafsson

Justerande

Håkan Eriksson



Yrkande från M, L, C, S, D särskilt yrkande KD angående ökade incitament för samlokalisering och redovisning av driftkostnader

§ 106, 0187/22

Beslut

Enligt yrkande från M, L, C, S och D:

1. Stadsledningskontoret får i uppdrag att utreda huruvida verksamhetsnämnderna kan få del av de fördelar som samnyttjan och samlokalisering innebär för staden. Detta genom att avvägningar mellan exempelvis exploateringsekonomi, kvalitets- och ändamålskrav enklare kan vägas in i den verksamhetsnämnd som berörs utan att prioritera ner verksamhetsnämndernas kvalitets- och ändamålskrav eller nyckeltal för friyta.
2. Stadsledningskontoret får i uppdrag att återkomma med en uppdaterad redovisning av driftskostnader av olika skolor och förskolor i samband med framtagande av lokalförsörjningsplan 2023. I redovisningen ska även skolenheter med färre än 500 elever beaktas.

Handling

Yrkande från M, L, C, S och D särskilt yttrande KD den 26 januari 2022.

Yrkanden

Ordföranden Axel Josefson (M) och Jörgen Fogelklou (SD) yrkar bifall till yrkande från M, L, C, S och D den 26 januari 2022.

Daniel Bernmar (V) och Karin Pleijel (MP) yrkar avslag på yrkande från M, L, C, S och D den 26 januari 2022.

Propositionsordning

Ordföranden ställer propositioner på bifall respektive avslag på yrkandet från M, L, C, S och D och finner att det bifallits.

Protokollsanteckning

Elisabet Lann (KD) antecknar som yttrande en skrivelse från den 26 januari 2022.

Protokollsutdrag skickas till

Stadsledningskontoret



Dag för justering

2022-03-10

Vid protokollet

Sekreterare

Mathias Sköld

Ordförande

Axel Josefson

Justerande

Daniel Bernmar

Redovisning av uppdrag att ta fram förslag på hur bristen på skollokaler kan åtgärdas samt aktuellt planeringsläge för skollokaler inför läsåret 2022/23

§ 869, 1109/21

Beslut

Enligt stadsledningskontorets förslag med tillägg enligt yrkande från V, MP, D och S den 5 november 2021:

1. Redovisning av kommunstyrelsens uppdrag 2021-08-18 § 586 punkt 3 till stadsledningskontoret, att ta fram förslag på hur bristen på skollokaler kan åtgärdas inför läsåret 2022/23 i de geografiska områden där bristerna väntas kvarstå samt för grundsärskolan, antecknas och förklaras fullgjort.
2. Redovisning av kommunstyrelsens uppdrag 2021-08-18 § 586 punkt 4 till stadsledningskontoret, att redovisa aktuellt planeringsläge för skollokaler inför läsåret 2022/23 för kommunstyrelsen, inklusive hur samverkan gällande lokaler sker mellan berörda nämnder, antecknas och förklaras fullgjort.
3. Stadsledningskontoret får i uppdrag att under sista kvartalet varje år redovisa aktuellt planeringsläge för skollokaler inför kommande läsår för kommunstyrelsen, inklusive hur samverkan gällande lokaler sker mellan berörda nämnder.
4. Stadsledningskontoret får i uppdrag att löpande säkerställa en fungerande samverkan mellan berörda nämnder gällande förskole- och skollokaler.

Kommunstyrelsen tillstyrker tilläggsyrkandet från V, MP, D och S den 5 november 2021 och föreslår att kommunfullmäktige beslutar:

Lokalnämnden får i uppdrag att i samverkan med grundskolenämnden skyndsamt utreda hur en permanent expansion av särskolan kan tidigareläggas. Utredningen ska inkludera risk för eventuella undanträngningseffekter på stadens lokalbehov i övrigt.

Tidigare behandling

Bordlagt den 27 oktober 2021, § 821.

Handlingar

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande den 29 september 2021.

Tilläggsyrkande från V, MP, D och S den 5 november 2021.

Yrkanden

Karin Pleijel (MP), Grith Fjeldmose (V), Jessica Blixt (D) och tjänstgörande ersättaren Viktoria Tryggvadottir Rolka (S) yrkar bifall till stadsledningskontorets förslag och tilläggsyrkande från V, MP, D och S den 5 november 2021.

Axel Darvik (L) och Jörgen Fogelklou (SD) yrkar bifall till stadsledningskontorets förslag och avslag på tilläggsyrkande från V, MP, D och S den 5 november 2021.

Propositionsordning

Kommunstyrelsen beslutar först att bifalla stadsledningskontorets förslag.

Ordföranden Axel Josefson (M) ställer härfter propositioner på bifall respektive avslag på tilläggsyrkandet från V, MP, D och S och finner att det bifallits.

Protokollsanteckning

Representanterna från M, L, C och KD antecknar följande till protokollet: Vi anser att de förslag som oppositionen för fram beträffande skollokaler är omhändertaget och arbetas med inom respektive nämnder och oppositionens uppdrag bidrar endast till ökad byråkrati och administration.

Protokollsutdrag skickas till

Stadsledningskontoret
KF Handling 2021 nr 247

Dag för justering

2021-12-06

Vid protokollet

Sekreterare

Mathias Sköld

Ordförande

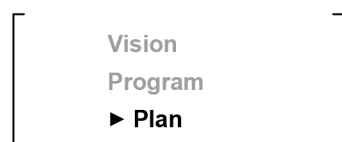
Axel Josefson

Justerande

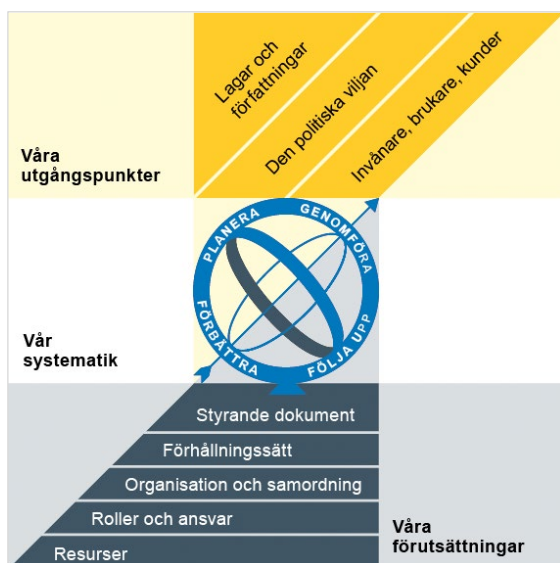
Karin Pleijel

Göteborgs Stads lokalförsörjningsplan 2023

Planerande styrande dokument



Göteborgs Stads styrsystem



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

Om Göteborgs Stads styrande dokument

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

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

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

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

Beslutad av:
Kommunstyrelsen

Gäller för:
Nämnder och styrelser

Diarienummer:
0985/22

**Datum och paragraf för
beslutet:**

Dokumentsort:
Plan

Giltighetstid:
2023–2024

Senast reviderad:
[Datum]

Dokumentansvarig:
Jörgen Samuelsson

Bilagor:

[Bilagor]

Inledning	4
Syftet med denna plan	4
Vem omfattas av planen	4
Giltighetstid	4
Bakgrund	4
Läsanvisningar	4
Koppling till andra styrande dokument	5
Stödjande dokument	5
Uppföljning av denna plan	5
Analytiska utgångspunkter.....	5
Tidsperspektiv.....	5
Drivkrafter	6
Geografiska analysnivåer i lokalförsörjningsprocessen	7
Göteborgs Stads lokalförsörjningsanalys	7
Nulägesanalys - identifierade utmaningar	8
Bedömning av investerings- och inhyrningsbehov	13
Lokalförsörjningsanalys per nämnd.....	14

Inledning

Syftet med denna plan

Lokalförsörjningsplanen ska ge en tydlig bild av Göteborgs Stads lokalförsörjning av kommunal service. Planen ska visa på vilka behov som förväntas uppstå, när i tiden de bedöms uppstå och var i staden de huvudsakliga behoven finns. Planen redovisar också en samlad lokalförsörjningsanalys för Göteborgs Stad samt en lokalförsörjningsanalys per nämnd.

Vem omfattas av planen

Denna plan gäller för Göteborgs Stads nämnder och styrelser.

Giltighetstid

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

Bakgrund

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

Läsanvisningar

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

Göteborgs Stads lokalförsörjningsanalys börjar med en kort sammanfattning av analysens centrala delar. Här pekas också ut stadens primära lokalförsörjningsutmaningar under kommande planperiod.

Under rubriken bedömning av investerings- och inhyrningsbehov ger stadsledningskontoret sin bedömning av stadens övergripande lokalförsörjningsbehov i nutid och närtid.

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

Koppling till andra styrande dokument

- Göteborgs Stads budget
- Göteborg Stads riktlinje för stadens lokalförsörjningsplan och nämnders lokalbehovsplaner
- Göteborgs Stads program för lokalförsörjning 2020–2026

Stödjande dokument

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

Uppföljning av denna plan

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

Analytiska utgångspunkter

Analysen i lokalförsörjningsplanen utgår ifrån tre primära utgångspunkter:

- Tidsperspektiv
- Drivkrafter
- Geografiska analysnivåer

Tidsperspektiv

Lokalplaneringen ska utgå ifrån och redovisa behov i tre tidsperspektiv:

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

Nutid 1–5 år

Planeringshorisonten är de kommande ett till fem åren. Det är huvudsakligen i detta tidsperspektiv som nämnderna skickar uppdrag om tillkommande eller avgående lokalbehov för att säkerställa en lokalförsörjning i balans.

Det är också främst i detta tidsperspektiv som uppdrag om ny-, till- och ombyggnation beställs och genomförs. I nutidsperspektivet görs också slutliga bedömningar av

dimensionering och faktiskt kapacitetsbehov med utgångspunkt i aktuella befolkningsprognoser, kommunal servicegrad eller förändrade uppdrag och ansvar inom staden.

Närtid 5–10 år

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

Framtid 10 år och framåt

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

Drivkrafter

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

Befolkningsmässiga förändringar

Denna drivkraft är främst kopplad till förändringar av stadens befolkning.

Ökar befolkningen kan det generera behov av tillkommande lokaler. Minskar befolkningen kan det medföra behov av att lämna lokaler.

Befintliga verksamhetslokaler

Denna drivkraft är främst kopplad till förändringar i stadens befintliga lokalbestånd.

För att säkerställa ändamålsenligheten i befintliga lokaler krävs kontinuerliga åtgärder. Behov av åtgärder och förändringar drivs antingen av hyresvärdens ansvar för att säkerställa skick och status eller av verksamhetens behov av nya eller ändrade funktioner i befintliga byggnader.

Mål och visioner

Denna drivkraft är främst kopplad till förändrade mål och visioner.

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

Geografiska analysnivåer i lokalförsörjningsprocessen

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

Göteborgs Stads lokalförsörjningsanalys

Sammanfattning

I 2023 års lokalförsörjningsplan har stadsledningskontoret valt att i den övergripande analysen fokusera på det ekonomiska perspektivet som den största utmaningen för staden. Stadsledningskontoret redovisar även en uppföljning av identifierade utmaningar i 2022 års lokalförsörjningsplan.

Stadsledningskontoret gör följande övergripande och sammanfattande nulägesbedömning när det gäller lokalförsörjning i balans per verksamhetsområden:

- För bostad med särskild service (BmSS) finns både i ett nutids- och närtidsperspektiv en tydlig obalans mellan behov och tillgång på platser i gruppbofasta för vissa målgrupper. För att uppnå en lokalförsörjning i balans krävs omfattande planering och en prioritering av tomter för BmSS-ändamål i de tidiga stadsutvecklingsskedena.
- Äldreomsorgen har tillsammans med de kontrakterade ramavtalsleverantörerna anpassat utbudet till nuvarande behov. I närtid bedöms det därför finnas balans mellan behov och tillgång på platser. Det kommer fortsatt krävas ett aktivt arbete för att upprätthålla balansen över tid. Behovet bedöms öka i takt med befolkningstillväxten och staden planerar, av strategiska skäl, för expansion i egen regi.
- Förskolan har övergripande en lokalförsörjning i balans samt ett planeringsmässigt överskott av nya platser i relation till förväntade behov. Vissa lokala underskott finns dock, främst i centrum och sydväst.
- Grundskolan har på övergripande nivå en volymmässig balans men det finns praktiska hinder för att kunna utnyttja tillgänglig kapacitet fullt ut. Det handlar exempelvis om flaskhalsar utifrån gällande riktlinje för skolplaceringar men även att tillgänglig kapacitet inte har rätt inriktning för aktuella behov. Lokala underskottsområden förekommer inom stadsområdena Centrum, Sydväst samt på centrala Hisingen. Grundsärskolan har otillräcklig kapacitet och behöver kraftigt öka sin volym i ett nutidsperspektiv.
- Stadens behov av kontorslokaler bedöms volymmässigt vara i balans, om än inte funktionsmässigt anpassade till aktuella arbetssätt. Genomförandet av en ny organisation för stadsutveckling, kombinerat med den avbrutna upphandlingen av nya kontorslokaler för Intraservice, innebär ett underliggande behov av anpassningar och omsättning av kontorslokaler för att möta ett utvecklat arbetssätt. Stadsledningskontoret konstaterar ett mycket svagt intresse från en

majoritet av nämnderna att i dagsläget arbeta med frågor kopplat till samlokalisering och samverkan inom kontorsområdet.

Nulägesanalys - identifierade utmaningar

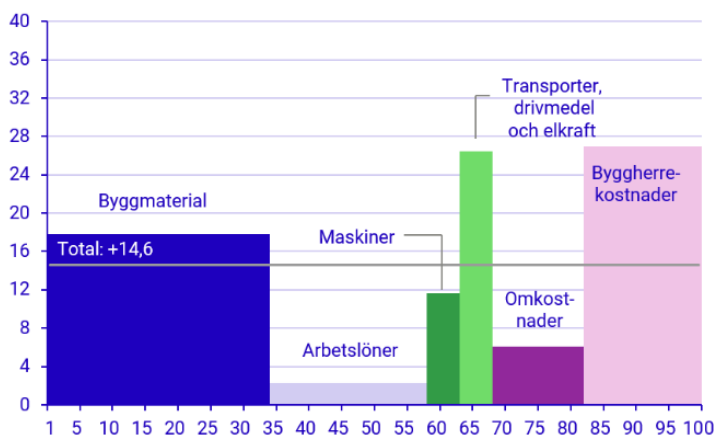
I detta kapitel redovisar stadsledningskontoret de mest prioriterade lokalförsörjningsutmaningar som staden bedöms stå inför under 2023, samt redovisar en uppföljning av de utmaningar som lyftes fram förra året. Varje delavsnitt avslutas med en bedömning av vilka nämnder som primärt berörs.

Lokalkostnadsutvecklingen

För 2023 ser stadsledningskontoret att lokalkostnadsutvecklingen kommer utgöra den mest prioriterade utmaningen. Lokalkostnadsutvecklingen för staden påverkas av många olika delar som sammantaget skapar en ekonomisk effekt. I detta avsnitt lyfts primärt tre delar fram och analyseras.

- Byggkostnadsutvecklingen
- Stadens behov av reinvesteringar och nyproduktion
- Energipriser och mediaförsörjning

Stadsledningskontoret kan konstatera att kostnadsökningarna inom byggsektorn även fortsatt ligger mycket högt. Enligt aktuell statistik från Statistiska centralbyrån (SCB) steg byggkostnadsindex för flerbostadshus med 1,2 procent i september 2022 jämfört med augusti 2022. Jämfört med september 2021 har byggkostnadsindex stigit med 14,6 procent. Under 2022 ökade årstakten kontinuerligt fram till juli 2022, minskade sedan tillfälligt under augusti, för att på nytt öka igen under september.



Figur 1. Byggkostnadsindex för flerbostadshus, förändring september 2021-september 2022. Källa: SCB, oktober 2022.

De främsta orsakerna till ökningen av byggkostnadsindex handlar om högre byggmaterialkostnader, men även kostnadsökningar för transporter, drivmedel, elkraft samt byggherrekostnader ger stor påverkan. Kostnadsläget påverkar upphandling och genomförande av byggprojekt med en direkt koppling till framtida lokalhyror eftersom den självkostnadsbaserade hyressättningen har bygginvesteringens storlek som utgångspunkt.

Även i en mer långsiktig kontext riskerar kostnadsutvecklingen att ge stor påverkan eftersom lokalnämnden under den kommande tioårsperioden har planerat att genomföra

mycket stora investeringar i nyproduktion samtidigt som genomförandetakten inom planerat fastighetsunderhåll kraftigt ska ökas. I lokalnämndens investeringsnominering 2023–2032 (LN 2022-03-23 §35) finns exempelvis uppskattade investeringsvolymerna om totalt 34 mdkr, varav drygt två tredjedelar avser nyinvesteringar och en tredjedel avser reinvesteringar.

Belopp i mdkr	Utfall		Prognos					
	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2021-2025	2026-2032
Inkomster	3	9	0	0	0	0	9	0
Utgifter	2 261	1 948	2 465	2 540	2 950	3 300	13 203	24 450
varav Re-/Ersättningsinv	564	485	865	840	1 000	1 100	4 290	9 750
varav Nyinvestering	1 697	1 463	1 600	1 700	1 950	2 200	8 913	14 700
Investerings-netto	2 258	1 939	2 465	2 540	2 950	3 300	13 194	24 450
Budget 2021-2025		2 585	2 865	3 555	3 830	3 625	16 460	

Figur 2. Lokalnämndens sammanställning av investeringsvolymerna 2023–2032 (LN 2022-03-23 §35)

Utöver lokalnämndens investeringsnomineringar ovan planerar även idrotts- och föreningsnämnden för en mycket stor investeringsvolym under perioden 2021–2032, totalt omfattande 7,7 mdkr (IoFN 2022-03-28 §35). Nyinvesteringarna uppgår till ca 6,1 mdkr medan reinvesteringar och ersättningsinvesteringar utgör ca 1,5 mdkr. Av planerade nyinvesteringar utgör sim- och badanläggningar det största investeringsområdet.

Kombinationen av mycket stora investeringsvolymerna, ett högt kostnadsläge, stigande räntor och långa avskrivningstider innebär att alla projekt som får genomförandebeslut kommer ge stor påverkan på verksamhetsnämndernas lokalkostnadsutveckling över lång tid. Kostnadsökningarna de senaste 24 månaderna ger anledning för lokalnämnden och dess kunder att överväga om det finns projekt där genomförandet kan förskjutas framåt alternativt avbrytas. På samma sätt bör det finnas en restriktiv hållning mot att beställa nya projekt. Vad stadsledningskontoret känner till har kostnadsutvecklingen ännu inte föranlett aktiva beslut att pausa eller avbryta några lokalprojekt. Idrott- och föreningsnämnden bär i sammanhanget sina egna driftkostnader men konsekvensen av planerade investeringsnivåer förutsätter att nämnden också får en stor ökning av sin budgetram. Idrotts- och föreningsnämndens investeringar har dock en åldersmässigt mycket bredare målgrupp med delvis andra befolkningsmässiga trender än vad som gäller för barn och unga.

Kommunfullmäktige beslutade våren 2022 (KF 2022-05-19 §17) att ge lokalnämnden i uppdrag att under 2022 ta fram och redovisa en strategi för hur nämndens produktionskostnader kan minskas, där särskilt möjligheten till konceptuellt byggande ska beaktas. Uppdraget är inte påbörjat utan kommer behöva hanteras av stadsfastighetsnämnden under 2023. Stadsledningskontoret bedömer att de senaste årens prisutveckling accentuerar varför uppdraget är angeläget att redovisa och därefter implementera i projektverksamheten.

I sammanhanget är det viktigt att påminna om några grundförutsättningar i den nya självkostnadsbaserade internhyressättningen. Lokalnämnden fattar själva genomförandebeslut för alla reinvesteringar och de ekonomiska konsekvenserna av dessa beslut informeras verksamhetsnämnderna först i efterhand. Sett till lokalnämndens beslutade strategi om en reinvesteringensvolym på ca 10 mdkr under kommande tioårsperiod, bland annat för att hantera omfattande eftersatt underhåll, genereras

ekonomisk påverkan på verksamhetsnämnderna fram till mitten av 2050-talet. Samtidigt är åtgärderna nödvändiga för att säkra fastighetsvärdet och tillhandahålla ändamålsenliga lokaler för kommunal service vilket är och har varit ett kärnuppdrag för lokalnämnden. Reinvesteringar behöver alltid synkroniseras med att verksamhetsnämnderna också är tydliga med sitt långsiktiga behov av lokalen.

Verksamhetsnämnderna å sin sida har framför allt stora möjligheter att påverka omfattning och genomförandetakt för de ca 20,5 mdkr som avser lokalnämndens nyinvesteringsvolym 2023–2032. Drivkrafterna bakom dessa investeringar handlar främst om behov av expansion eller annan verksamhetsdriven förändring. Sett till aktuella befolkningsprognoser med en generellt sett svag befolkningstillväxt under kommande 10 år drar stadsledningskontoret slutsatsen att planerade investeringsvolymerna, för primärt förskola och grundskola, inte alls står i proportion till stadens reella behov av expansion eller verksamhetsförändringar utan riskerar skapa en stor överkapacitet. Även om det helt klart finns underliggande verksamhetsdrivna förändringsbehov kan nyttan av att genomföra många av projekten inte kan räknas hem i relation till de ökade lokalhyror som åtgärderna medför. Här krävs därför ett aktivt prioriteringsarbete i nutid från främst verksamhetsnämndernas sida. För idrott- och föreningsnämndens investeringsprojekt gäller primärt att de långsiktiga driftkonsekvenserna måste säkerställas innan genomförandebeslut tas för enskilda projekt. Dessa driftkonsekvenser måste vägas mot behoven från många andra nämnder som i ett nutids- och närtidsperspektiv står inför stora lokalkostnadsökningar med troliga krav på kommunfullmäktige om någon slags ekonomisk kompensation.

I lokalnämndens verksamhetsnomineringar 2023 ingick en prognos över verksamhetsnämndernas lokalkostnadsutveckling fram till 2027 (LN 2022-03-23 §34). Prognosen ovan visar en kraftig ökning av lokalkostnader för flera verksamhetsnämnder som i förekommande fall kommenteras närmare under respektive nämnd nedan. Underlaget uppdateras en gång per år vilket gör att några nya långsiktiga bedömningar i dagsläget inte finns tillgängliga. Prognosen bygger på att planerade nyinvesteringar och reinvesteringar genomförs enligt plan, även om de projekt som ger ekonomiskt utfall sent under perioden inte är beställda och saknar genomförande- eller investeringsbeslut. Verksamhetsnämnderna har därför fortsatt stora möjligheter att värdera hur man vill hantera projekt med ekonomiskt utfall 2025–2027.

Bilaga 2: Lokalkostnadsutveckling 2023-2027 - Nutid, Mnkr						Inflation:2% Ränta:1%
Verksamhet	2023	2024	2025	2026	2027	SUMMA
Grundskolenämnden	1173	1199	1259	1335	1434	6400
Förskolenämnden	596	625	661	704	757	3344
Utbildningsnämnden	268	271	275	280	287	1381
Äldre samt vård och omsorg	535	552	570	593	622	2872
Funktionsstöd	316	323	335	350	370	1695
Socialnämnd Centrum	59	61	63	65	67	315
Socialnämnd Hisingen	38	39	41	43	44	206
Socialnämnd Nordost	43	45	47	50	54	239
Socialnämnd Sydvest	92	98	106	116	128	539
Summa	3121	3214	3357	3535	3762	16990

Investeringsrelaterade kostnader prognos	2023	2024	2025	2026	2027
Evakuering, rivning, utrantering	157	145	145	145	145

Figur 3. Lokalnämndens prognos över förväntad lokalkostnadsutveckling 2023–2027. Utdrag från lokalnämndens verksamhetsnominering för 2023. Prognos daterad mars 2022.

Värt att observera är även de antaganden om låg inflation och räntor som var relevanta när prognosen togs fram våren 2022 och som kommer behöva uppdateras inför motsvarande prognos 2023. Sammanställningen av lokalkostnadsutvecklingen omfattar även investeringsrelaterade driftkostnader som i senare års budgetbeslut har finansierats via en kommuncentral pott. Det finns dock inga långsiktiga politiska ställningstaganden om att nämnderna över tid ska kompenseras på detta sätt, alternativt om kostnaden ska hanteras inom befintlig ram.

Lokalförvaltningen har hösten 2022 även gjort bedömningar kring hyresmässiga konsekvenser av den senaste tidens kraftigt stigande energipriser. Uppskattningar inför 2023 indikerar att lokalnämndens mediakostnader kan komma att öka med ca 100 mnkr, eller motsvarande en kostnadsökning om 35–40 procent. De tre största avvikelserna utgörs av ökade kostnader för elleverans, biogas och pellets. Eftersom mediakostnader hanteras som en del av hyresobjektets totala driftkostnader slår ökningarna direkt mot verksamhetsnämndernas lokalhyra.

Sammanfattningsvis ser stadsledningskontoret stora svårigheter för stadens verksamhetsnämnder att över tid bära de ekonomiska konsekvenserna av planerade investeringsnivåer. Utöver nödvändiga diskussioner i syfte att pressa ner investeringstakten har redan politiska uppdrag lämnats i syfte att utveckla nya strategier för lägre byggkostnader. Eventuella förändringar av investeringstakten kommer generera nödvändiga följdiskussioner när det exempelvis gäller rimliga förväntningar på leveransen av kommunal service, exempelvis vilka avstånd som är rimliga mellan bostad och tillgång till exempelvis förskola/grundskola.

Berörda nämnder: Samtliga

Uppföljning utmaningar från 2021 och 2022 års lokalförsörjningsplaner

I 2022 års lokalförsörjningsplan lyfte stadsledningskontoret fram tre övergripande och aktuella lokalförsörjningsutmaningar; ökade produktionskostnader, lokalförsörjning genom inhyrning samt behov av lokalmässig samverkan i stadens ytterområden. Dessutom gav kommunstyrelsen i samband med antagandet av 2021 års lokalförsörjningsplan ett uppdrag att revidera vägledningen för trafikbuller i planeringen av utbildningslokaler. Här nedan följer en sammanfattning av hur arbetet med dessa utmaningar har gått.

Ökade produktionskostnader

Kommunfullmäktige beslutade våren 2022 (KF 2022-05-19 §17) att ge lokalnämnden i uppdrag att under 2022 ta fram och redovisa en strategi för hur nämndens produktionskostnader kan minskas, där särskilt möjligheten till konceptuellt byggande ska beaktas. Uppdraget är i dagsläget inte påbörjat utan arbetet kommer att hänskjutas till den kommande stadsfastighetsnämnden under 2023. Stadsledningskontoret ser det därför inte som möjligt att kunna göra någon uppföljning förrän tidigast i 2024 års lokalförsörjningsplan

Reviderad vägledning för trafikbuller

I samband med antagande av 2021 års lokalförsörjningsplan fick fastighetsnämnden, byggnadsnämnden, miljö- och klimatnämnden samt trafiknämnden i uppdrag att föreslå

en revidering av vägledningen för trafikbuller i planeringen så att den också omfattar buller vid förskolor och grundskolor. Då utredningsgruppen bedömde att den gällande vägledningen delvis var inaktuell beslutades ta fram en särskild riktlinje för hantering av trafikbuller på skol- och förskolegårdar i stadsplaneringen, Stadsbyggnadskontoret och miljöförvaltningen har därför i samverkan med trafikkontoret och fastighetskontoret tagit fram Göteborgs stads riktlinje för hantering av trafikbuller på skolor och förskolors friytor. Den nya riktlinjen ska sätta ramar för hur buller från väg- och spårtrafik ska bedömas och hanteras i stadsplanering av friytor för nya skolor och förskolor. Riktlinjen ska vara tillämplig i projektutvecklingen inför planbeskedsansökan, i detaljplanering och bygglovshantering samt tillsyns- och prövningsärenden enligt miljöbalken.

Inför antagande har riktlinjen skickats som tjänstemannaremiss till berörda förvaltningar. Förvaltningarna ställer generellt sig positiva till riktlinjen och ser att den kommer vara ett bra stöd för arbetet med bullerfrågor. Projektgruppen gjorde bedömningen att riktlinjen är att betrakta som ren verkställighet då den inte omfattar politiska överväganden och därför också kunde antas av de direktörer vars verksamheter fått uppdraget. Riktlinjen antogs 2022-04-06 och ska följas upp efter två år.

Lokalförsörjning genom inhyrning

I 2022 års lokalförsörjningsplan lyfte stadsledningskontoret utmaningar kopplat till lokalförsörjning via inhyrning. Denna form av lokalförsörjning sker vanligtvis för mer kortsiktiga verksamhetsbehov, vid markutnyttjande där bostäder kombineras med kommunal service eller där staden inte förfogar över egen mark.

I områden i staden där tillgången på mark är begränsad gör stadsledningskontoret bedömningen att det är rimligt att anta att andelen inhyrda lokaler och därmed också behovet av olika former av samnyttjande kommer att öka. I jämförelse med att bygga i egen regi, på egna tomter och i fristående byggnader så är lokalförsörjning genom inhyrning mer komplext och i 2022 års lokalförsörjningsplan redovisade stadsledningskontoret olika exempel på detta.

Under 2022 har frågan aktualiserats om hur staden långsiktigt kan säkra rådighet över integrerade lokaler som bedöms nödvändiga för att kunna leverera lagstadgad kommunal service. Det tidigare huvudspåret har varit lokalhyresavtal med löptider på upp till tio år men stadsledningskontorets bedömning idag är att lösningen inte säkerställer stadens lokalbehov för kommunal service över tid. Problem uppstår framförallt i den täta staden där möjligheterna till alternativa lösningar är få. Stadsledningskontoret har under senare år även konstaterat svårigheter att rent praktiskt genomföra de inhyrningar som stadsutvecklingsprocessen har sett som självklara lösningar i framtagna detaljplaner. Svårigheterna handlar främst om att komma överens om rimliga hyresnivåer eller att kunna tillskapa tillräckligt ändamålsenliga lokaler och uteytor för verksamheterna.

I kommande förslag till Göteborgs Stads riktlinje för beslutsnivåer vid investering i och inhyrning av samt inriktning för att äga eller hyra - kommunala verksamhetslokaler. Om förslaget antas kommer de nya stadsutvecklande nämnderna att behöva utveckla processer för att minska beroendet av lokalförsörjning genom inhyrning och istället i större utsträckning använda strategiska markförvärv och ägande och förvaltning av kommunala verksamhetslokaler genom tredimensionella byggrätter. Utifrån att det är en

komplex fråga som kommer påverka stadsutvecklingen över lång tid avser stadsledningskontoret fortsatt följa frågan.

Lokalmässig samverkan i stadens ytterområden

Stadsledningskontoret kan konstatera att det fortsatt finns stora brister i samordning och samplanering mellan nämnderna när det gäller långsiktiga lokalbehov i stadens ytterområden. Södra skärgården utgör ett mycket tydligt exempel på detta. Den bristfälliga samordningen, och en underliggande önskan från nämnderna att renodla en verksamhet per lokal, skapar stora utmaningar att lösa nya eller tillkommande lokalbehov på platser där en fungerande hyresmarknad saknas och möjligheterna till nybyggnation är begränsade.

I 2022 års lokalförsörjningsplan gjorde stadsledningskontoret bedömningen att den nya styrmiljön för stadens lokalförsörjning skulle skapa bättre förutsättningar för verksamhetsnämnderna att ha kännedom om varandras behov såväl som en tydlig inriktning gällande samnyttjande. Utifrån att alla delar av den nya styrmiljön ännu inte är beslutade är effekten inte uppföljningsbar.

Stadsledningskontoret ser att utvecklade lokalbehovsplaner, och ett nytt staden-övergripande forum för lokalförsörjning, kan underlätta den fortsatta hanteringen, men bedömer att utmaningen kommer kvarstå över tid.

Bedömning av investerings- och inhyrningsbehov

Ambitionen att presentera en komplett bedömning över stadens samlade lokalförsörjningsbehov i nutid och närtid kräver en samlad informationsbild kopplat till de tre drivkrafter som tidigare beskrivits på sid 7. Göteborgs Stads riktlinje för stadens lokalförsörjningsplan och nämnders lokalbehovsplaner har under 2022 tillämpats för första gången. Stadsledningskontoret gör redan nu bedömningen att detta har skapat förutsättningar till mer kvalitativa analyser av kommande investerings- och inhyrningsbehov, ett arbete som kommer kunna utvecklas mer under kommande år.

Lokalnämnden har i sina investeringsnomineringar för perioden 2023-2032 redovisat ett totalt investeringsbehov om 34 mdkr. Idrott- och föreningsnämnden har under samma period för perioden 2021-2032 redovisat ett totalt investeringsbehov om 7,7 mdkr, varav 4,2 mdkr är att hänföra till prognos för perioden 2026-2032. Som stadsledningskontoret tidigare kommenterat är bedömningen att framför allt de båda nämndernas investeringsramar för lokalnämndens nyinvestering, totalt 26,6 mdkr, är mycket omfattande i relation till det expansionsbehov som kan bli aktuella utifrån uppdaterade befolkningsprognoser och aktuellt ränte- och kostnadsläge. Den stora planeringsportföljen är i grunden positiv och ger möjligheter till tydliga och medvetna prioriteringar. Även investeringsprojekt som i grunden har verksamhetsmässiga drivkrafter kommer till viss del vara nödvändiga att skala ner eller skjuta genomförandet på framtiden.

Reinvesteringsbehovet för lokalnämnden och idrott- och föreningsnämnden motsvarande period har beräknats till 14,1 mdkr och tar sin utgångspunkt i nödvändigt

fastighetsunderhåll för att långsiktigt säkra fastighetsvärde och ändamålsenlighet i lokalerna, men även hanteringen av eventuellt eftersatt underhåll. Eftersom detta handlar om befintliga lokaler som är nödvändiga för att leverera befintlig kommunal service till Göteborg Stads invånare finns färre möjligheter att göra omprioriteringar eller skjuta genomförandet på framtiden. Däremot kommer tillgången på evakueringslokaler att bli mycket mer styrande för det praktiska genomförandet än som hittills uttryckts i lokalnämndens strategiska fastighetsplan eller i idrott-och föreningsnämndens planeringsunderlag.

Lokalförsörjningsanalys per nämnd

I delkapitlet om nämnder med lokalförsörjningsbehov redovisas en fördjupad analys för respektive nämnd. Analysen per nämnd byggs i grunden upp av två nedanstående huvudavsnitt, men varierar något mellan nämnderna.

1. Sammanfattning – lokalbehovsplaner

- a. Nulägesanalys identifierade utmaningar
- b. Lokalförsörjningsanalys
- c. Riskanalys
- d. Lokalkostnadsanalys

2. Stadsledningskontorets analys och bedömning

Arkivnämnden

Stadsledningskontorets analys och bedömning

Arkivnämnden har inte antagit någon lokalbehovsplan under 2022. Stadsledningskontoret kan därför inte göra någon närmare analys eller bedömning av nämndens lokalbehov.

Byggnadsnämnden

Stadsledningskontorets analys och bedömning

Nämnden med dess verksamheter upphör vid årsskiftet 2022/2023. En översyn av framtida lokalbehov pågår inom ramen för genomförandeprojektet ny organisation för stadsutveckling. Analyser och bedömningar hänskjuts därför i första hand till den nya stadsbyggnadsnämndens lokalbehovsplan och redovisas sedan i stadens lokalförsörjningsplan för 2024.

Fastighetsnämnden

Stadsledningskontorets analys och bedömning

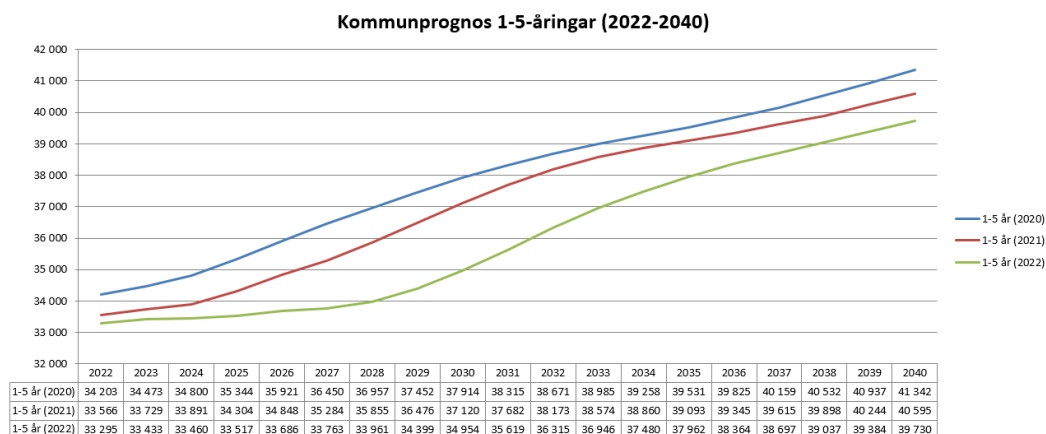
Nämnden med dess verksamheter upphör vid årsskiftet 2022/2023. En översyn av framtida lokalbehov pågår inom ramen för genomförandeprojektet ny organisation för stadsutveckling. Analyser och bedömningar hänskjuts därför i första hand till den nya exploateringsnämndens lokalbehovsplan och redovisas sedan i stadens lokalförsörjningsplan för 2024.

Förskolenämnden

Sammanfattning – lokalbehovsplan

Lokalbehovsanalys

Liksom i tidigare års lokalförsörjningsplan konstaterar förskolenämnden att befolkningsprognosen fortsatt kommer att visa på en svag ökning vilket har varit en trend de senaste fem åren.



Figur 4. Befolkningsprognos från våren 2022 över förväntat antal 1–5-åringar i Göteborgs stad för perioden 2022 till 2040. Tidigare befolkningsprognoser från 2020–2021 anges som referens

Utifrån befolkningsprognosen från våren 2022 förväntas antal barn i nutid (2022–2027) endast öka med ca 500 vilket är ca 1 200 barn färre jämfört med tidigare års prognos. I närtid (2027–2032) förväntas antalet barn öka med ca 2 500.

Befolkningsprognosen för perioden 2022–2029 presenteras nedan även nedbruten per stadsområde vilket förtydligar att den trend som beskrivs ovan är representativ för samtliga fyra stadsområden. Inom varje stadsområde finns det stora lokala skillnader som kommer att kräva att förskolenämnden har ett nära samarbete med lokalförvaltningen och stadsledningskontoret för att initiera projekt i rätt tid och att de levereras i de geografiska områden där behovet finns.



Figur 5. Befolkningsprognos från 2022 över 1–5-åringar uppdelad per stadsområde för perioden 2022–2029

Arbetet med att säkerställa att befintlig förskolekapacitet finns tillgänglig över tid sker i samverkan med lokalförvaltningen och stadsledningskontoret. Det kan handla om att utveckla befintliga förskolor genom ombyggnation i samband med underhållsrenovering, men även om att planlägga för nya förskolor eller att bättre nyttja befintliga fastigheter genom rivning och nybyggnation. I den täta staden finns fortsatt utmaningar att hitta ytor som uppfyller både krav och riktlinjer på friyta, trafikbuller och luftkvalitet för att säkerställa tillgänglig kapacitet över tid.

På en aggregerad nivå gör förskolenämnden bedömningen att den samlade förskolekapaciteten i staden kommer öka i nutidsperspektivet. Befolkningsprognosens förändrade bedömningar ger en direkt påverkan på behovet av förskoleplatser där förskolenämnden tar emot ökad lokalkapacitet som troligen inte motsvaras av någon ökad efterfrågan. Nämnden gör dock bedömningen att i närtid (2027-2032) kommer den samlade kapaciteten i staden att minska beroende på avveckling av tillfälliga lokaler vars bygglov löper ut, samt att nämnden endast har beslutat om byggnation av en förskola. Utöver de av förskolenämnden beslutade tillkommande platserna finns ca 7 200 platser som befinner sig i olika utredningsskeden i stadens planeringsportfölj. Möjligheten att genomföra projekten bygger bland annat på antagandet av nya detaljplaner och att tänkta lokaler kan hyras in. Platserna är fördelade över samtliga utbildningsområden.

Förskolenämnden har inte preciserat någon styrande princip för hur nämnden ser på relativ närhet till förskolan. Ställningstagandet kommer få stor påverkan på lokalresursplaneringen. Detta visar förvaltningen genom att peka på att i nutid kommer det att finnas lokala underskott i vissa mellanområden motsvarande ungefär 1 500 platser, medan det sonika kommer att finnas ett överskott inom andra mellanområden. En utökning av platser för att möta lokala underskott skapar samtidigt överkapacitet för staden som helhet. Ett visst överskott bedöms vara positivt och skapar flexibilitet då det ger en möjlighet till evakuering för förskolor som är i behov av renovering för att möta nya krav och för att skapa en bättre ändamålsenlighet.

Aktuella möjligheter och utmaningar

Förskolenämnden pekar på utmaningar inom fem områden. Av dessa är fyra kopplade till förskolans lokaler och den femte handlar om nämndens ansvar för familjecentraler. De utpekade utmaningarna är:

- Kapacitet
- Inhyrningar
- Behovsbedömning
- Förvaltningens roll i stadsutvecklingen.
- Familjecentraler

I lokalbehovsanalysen görs bedömningen att i nutid och närtid kommer det att finnas överkapacitet på förskoleplatser i staden vilket kommer innebära en ekonomisk utmaning. Man identifierar ytterligare en kapacitetsutmaning inom måltidsservice, vilket kommer att behöva utredas vidare under kommande år.

Utmaningen med inhyrning av förskolor består i att det finns fler beroenden än vid egenproduktion. Det kan handla om lokalernas logistik, om kontraktstider och om risker både att bli uppsagd eller att hyra en lokal innan behov uppstår.

Som en tredje och fjärde utmaning lyfts hur man ska lyckas med behovsbedömningen av förskoleplatser och förvaltningens roll i stadsutvecklingsprocessen. Utmaningarna kopplas till befolkningsprognos och planerade projekt i närtid och framtid (5 år och framåt) samt målet om att öka andelen barn i förskolan i utsatta områden. Förvaltningen lyfter en förhoppning om att en ny stadsutvecklingsprocess ska ge ökade möjligheter till påverkan avseende behov och lokalfrågor. Förvaltningen pekar även på en avsaknad av inriktning från förskolenämnden gällande planeringsinriktning avseende enhetsstorlekar och för vilket avstånd till förskolan från hemmet som är lämpligt att planera behovsbedömningen efter.

Den femte utmaningen som förvaltningen lyfter är hyresförhållandet avseende familjecentraler där förskolenämnden är mellanhyresvärd till övriga parter som ingår i en familjecentral. Nämnden pekar på att övriga inhyrningar sker med lokalförvaltningen som mellanhyresvärd.

Lokalkostnadsanalys

Förskolenämnden ser en betydande ökning av lokalkostnaderna med ca 27 procent under den kommande 5-årsperioden utifrån lokalnämndens prognoser. Under samma period indikerar befolkningsprognosen från 2022 att antalet 1-5-åringar ökar med 0,1%. En del av lokalkostnadsökningen går att relatera till ett ökat underhåll av befintliga förskolor och att kostnaden för nybyggda förskolor är högre än befintliga.

Det ökade lokalunderhållet som syftar till att bibehålla lokalernas ändamålsenlighet och funktion över tid, ger betydligt högre hyresnivåer efter genomförd renovering. Nämndens analys visar att hyran för vissa renoverade förskolor har ökat med 60 procent utan någon förändring i kapacitet.

Den ökande investeringsvolymen innehåller projekt som syftar till att möta nya behov eller att ersätta gamla lokaler. Hyreskonsekvenserna för dessa nya lokaler ligger på en betydligt högre hyresnivå än den genomsnittliga nivån för nämnden.

Förskolenämnden pekar på olika strategier att dämpa kostnadsutvecklingen genom att skjuta byggprojekt framåt i tiden tills lokalerna behövs utifrån läge och platsbehov. En annan strategi är att använda tillgängliga lokaler för evakuering i samband med renovering. En tredje strategi är att bygga billigare, då handlar det både om att se över kostnadsdrivande funktioner samt konceptuellt byggande.

Riskanalys

Förskolenämnden ser fortsatt samma risker som stadsledningskontoret lyfte i samband med lokalförsörjningsplanen 2022. Riskerna handlar om att hitta lämpliga platser för nya förskolor, hur man ersätter tillfälliga lokaler, underhållsbehovet av befintliga förskolor, inhyrning samt överkapacitet.

Förskoleförvaltningen lyfter även fram osäkerheten som finns i leveranstider för beställda projekt, samt befolkningsprognosens träffsäkerhet och inflyttningstakt i nya bostadsprojekt.

Stadsledningskontorets analys och bedömning

Nulägesanalys – identifierade utmaningar

För förskolenämnden bedömer stadsledningskontoret att de främsta utmaningarna ligger i att planera kapacitet till rätt geografiskt område utifrån definierat behov både på kort och lång sikt, samt att den kraftiga ökningen av lokalkostnaderna behöver analyseras och omhändertas.

I ett nulägesperspektiv finns ett visst överskott av förskolelokaler i staden. Den lägre befolkningsökningen vi nu ser, i relation till de stora leveranser av nybyggnadsprojekt som beställdes när utifrån befolkningsprognoser med en avsevärt större ökningstakt, har lett till att det i nutid finns ett visst överskott. Detta överskott skapar möjligheter att lämna lokaler som inte är ändamålsenliga eller funktionella samt avveckla lokaler som passerat sin tekniska livslängd. Situationen ger även en möjlighet att lämna och avveckla lokaler med tidsbegränsade bygglov. Lokalöverskottet ger även en förutsättning att hantera evakueringsbehov i samband med lokalnämndens reinvesteringsprojekt.

Stadsledningskontoret ser dock att det finns en utmaning i att säkerställa att det finns tillgänglig kapacitet över tid, främst i de geografiska områden där expansion med nya bostäder sker eller i områden med beroenden av provisoriska lokaler för i grunden permanent verksamhet. Det finns idag ca 1 400 förskoleplatser i provisoriska lokaler med tillfälligt bygglov, primärt inom stadsområdena centrum och Hisingen. Det är också i dessa områden som det är svårast att lokalisera nya permanenta etableringar med önskad storlek om fyra avdelningar eller större. Den generella utmaningen att i den täta staden lokalisera mark för nya förskolor kvarstår. I huvudsak hänvisas till lösningar med integrerade lokaler i flerbostadshus inom en kvartersstruktur där framförallt begränsningar i tillgänglig friyta får stor påverkan på enhetens möjliga storlek.

I lokalförsörjningsplan 2022 lyfte stadsledningskontoret utmaningen att lokalisera mark som möjliggör etablering av nya större förskoleenheter med adekvat friyta och samtidigt möjliggöra för förskolans lokala närvaro. Stadsledningskontoret noterar att förskoleförvaltningen beskrivit denna utmaning i sin lokalbehovsplan.

Nämndens lokalbehovsanalys i närtid utgår från förutsättningen att erbjuda barn förskoleplats i det mellanområde som barnet bor i. Denna utgångspunkt leder till att det sammanlagda redovisade behovet av förskoleplatser är större än befolkningsökningen under perioden. Stadsledningskontoret gör bedömningen att nämnden tydligt behöver prioritera vilka projekt som ska utföras och för att ge en tydlighet inför fortsatt planering är det lämpligt att nämnden även tar fram ett styrdokument som beskriver vilka avståndskriterier som förskoleplaceringen ska utgå ifrån samt vilka enhetsstorlekar som är lämpliga. Det finns även geografiska områden där en byggnation eller inhyrning kommer att ge långsiktiga ekonomiska utmaningar genom en avsevärt högre hyresnivå än en jämförbar nybyggnation på annan plats. Oavsett vägval ger detta stor påverkan på lokalresursplaneringen i både ett närtids- och ett framtidsperspektiv.

Stadsledningskontoret lyfte i lokalförsörjningsplan 2022 fram utmaningen att hitta platser som möjliggör etablering av större enheter med tillräckligt stor friyta som även ger korta avstånd mellan bostad och förskola. Detta motsatsförhållande är mycket svårt att lösa ut i praktiken. Stadsledningskontoret noterar att förskoleförvaltningen beskrivit denna

utmaning i sin lokalbehovsplan, men att man inte föreslagit nämnden att detta skulle behöva utredas vidare.

Nämndens lokalbehovsanalys utgår från möjligheten att erbjuda barn förskoleplats i det mellanområde som barnet bor i. Denna utgångspunkt leder både till att det redovisade behovet blir större än den faktiska befolkningsökningen men även att det kommer att finnas flera mellanområden som har överkapacitet, medan det råder brist på platser i andra mellanområden. En överetablering kan leda till avveckling av vissa lokaler men även tillfälliga stängningar samt en kraftigt ökad lokalkostnad då nya förskolelokaler har högre hyresnivå än det äldre beståndet.

Prognosen visar på en kraftig ökning av förskolenämndens lokalkostnader. För perioden 2023 till 2027 spås lokalkostnaderna öka med 161 miljoner eller ca 27 procent. Lokalkostnadsökningen beror både på att eftersatt underhåll åtgärdas i ett snabbare tempo än tidigare, samt att nämnden tar nya förskolor i bruk. Med utgångspunkt att befolkningsökningen under denna period endast ökar med 0,1% är bedömningen att det kan bli svårt att finansiera denna ökning inom befintlig ram, vilket föranleder att förskolenämnden behöver se över vilka projekt som är möjliga och lämpliga att pausa under en period. Samtidigt har nämnden stora möjligheter att påverka det ekonomiska utfallet från 2025 och framåt eftersom dessa projekt ännu saknar genomförandebeslut och därför kan skjutas framåt i tiden.

Stadsledningskontoret gör därför bedömningen att nämnden behöver prioritera vilka projekt som ska genomföras. För att skapa en tydlighet inför fortsatt planering är det lämpligt att nämnden även tar fram någon form av styrande eller vägledande dokument som beskriver utifrån vilka avståndskriterier förskoleplaceringen ska utgå ifrån. Det finns även geografiska områden där all byggnation eller inhyrning kommer att ge långsiktiga ekonomiska utmaningar genom en avsevärd högre hyresnivå än en jämförbar nybyggnation på annan plats. Detta behöver beaktas och inkluderas i nämndens prioriteringar.

Avslutningsvis ser stadsledningskontoret att det under året har gjorts stora framsteg i samverkan mellan förskoleförvaltningen och lokalförvaltningen för att samordna reinvesterings- och evakueringsplaneringen i det befintliga lokalbeståndet. Även arbetet med att ta fram mer kostnadseffektiva förskolebyggnader och bevaka kostnadsutvecklingen i pågående förstudier kommer vara viktiga fokusområden.

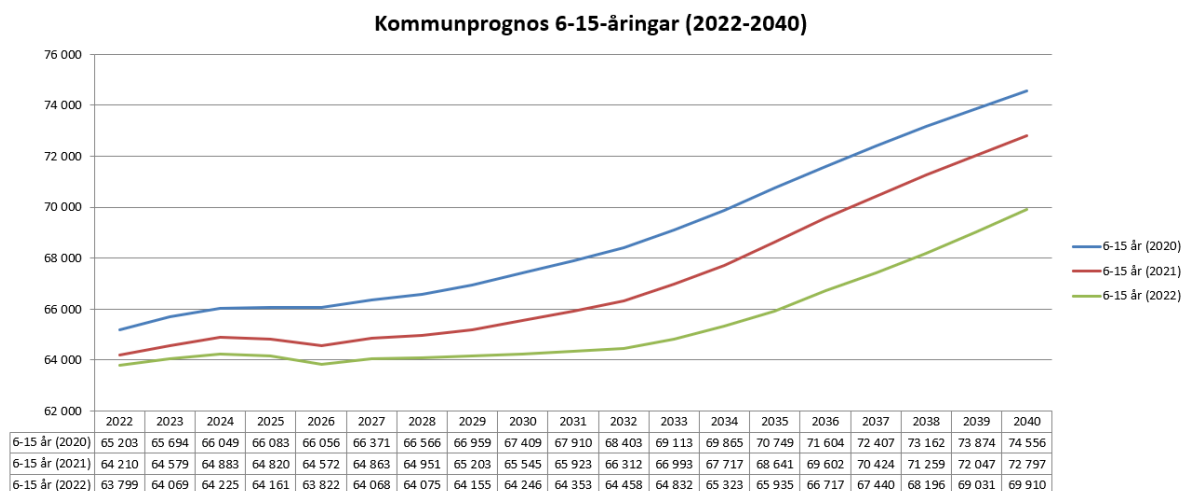
Grundskolenämnden

Sammanfattning - lokalbehovsplan

Lokalbehovsanalys

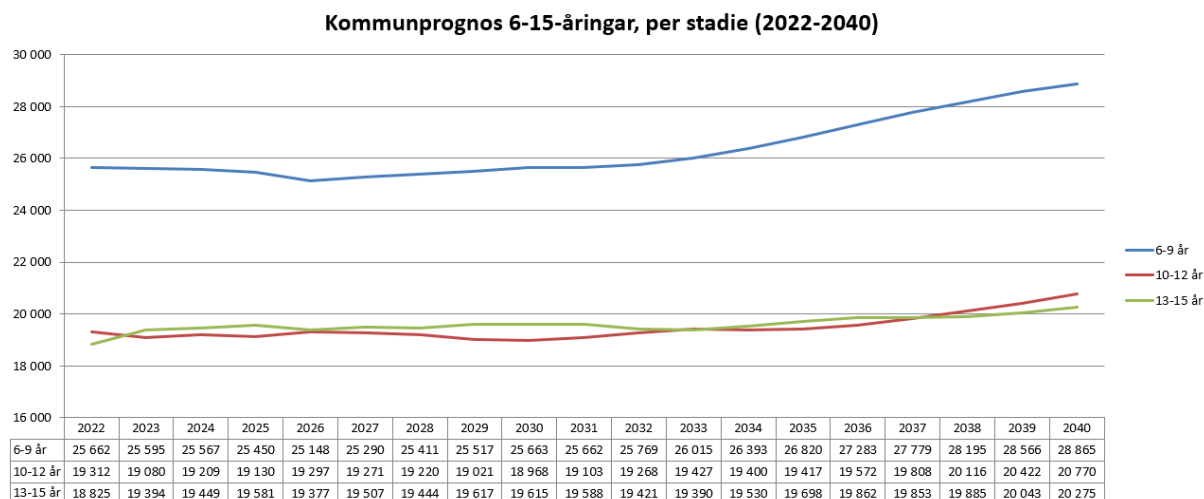
Grundskolenämndens lokalbehovsplan konstaterar en svag befolkningsutveckling för gruppen 6-15 år under kommande tioårsperiod. De kommande fem åren ökar antalet barn endast med ca 600 st eller motsvarande 1 procent, fram till 2040 handlar ökningen om 6 700 barn eller motsvarande 11 procent. Utvecklingen över tid styrs till stor del över hur flyttrörelserna bland barn i förskoleåldern kommer att utvecklas över tid. Även om den totala volymen 6-15-åringar förväntas vara relativt konstant sker mindre förändringar mellan olika åldersgrupper, men även genom att enskilda mellanområden ser en ökning

av antalet barn medan minskning sker på andra ställen i staden. Mot bakgrund av lokalprojektens långa ledtider skapar detta utmaningar att hålla en lokalförsörjning i balans utan att generera kostsam överkapacitet.



Figur 6. Befolkningsprognos från våren 2022 över förväntat antal 6–15-åringar i Göteborgs stad för perioden 2022 till 2040. Tidigare befolkningsprognoser från 2020 och 2021 anges som referens.

Om befolkningsprognosen bryts ner per stadie ger det en tydligare bild av kommande expansionsbehov utifrån grundskolenämndens önskade organisationsstruktur om enheter för åk F-6 respektive åk 7-9. Behovet av tydliga volymökningar inom åk F-6 inträffar preliminärt först från mitten av 2030-talet, medan expansionsbehovet för årskurserna 7-9 är fortsatt svagt fram till slutet av 2030-talet. Det behov av kapacitetsförstärkning inom åk 7-9 som har kunnat konstateras de senaste åren kulminerar på en aggregerad nivå under 2023.



Figur 7. Kommunprognos från 2022 över förväntat antal 6–15-åringar i Göteborgs stad fram till 2040, nedbrutet per stadie inom grundskolan.

Grundskola

I ett nutidsperspektiv bedömer grundskolenämnden att skolkapaciteten på en övergripande nivå är i balans med den demografiska utvecklingen, men att behoven i

enskilda delområden kan överstiga tillgänglig kapacitet. Det går även att se lokala avvikelser utifrån ålder där de senare årens ökningar av antalet elever inom åk 7-9 skapat kapacitetsutmaningar. I analysen lyfts exempelvis det fortsatta behovet av högstadieplatser i Majorna-Linné eller det generella underskottet av skolplatser inom stadsområde Sydväst fram som exempel.

För stadsområde Nordost konstateras en generell överkapacitet som dock inte matchar planerad befolkningstillväxt. Området har även behov av strukturella och organisatoriska förändringar i syfte att följa skolenhetsutredningens principer som stadieindelning, samt många fastigheter med behov av renoveringar eller ersättning.

Inom stadsområde Hisingen konstateras ett underskott av skolplatser inom centrala Hisingen för framför allt de yngre årskurserna. I övrigt bedöms kapaciteten i stort vara i balans. Stadsområdet har idag ett stort beroende av provisoriska lokaler vilket behöver hanteras med permanenta lösningar. Det finns planer på stora inslag av småhusbyggnation inom stadsområdet vilket bedöms få stor påverkan på behovet av grundskoleplatser. Området påverkas även av många små enheter som inte möter skolenhetsutredningens principer om bärkraft, men där lokala förutsättningar gör förändringar svåra att genomföra.

För stadsområde Centrum gäller att det finns utmaningar mellan kapacitet och behov i ett nutidsperspektiv. Orsakerna är flera, exempelvis få kommunala grundskolor, ett underliggande behov av fler skolplatser inom området, samt kapacitetsbrister inom vissa typer av specialsalar. Utmaningarna med att hitta fungerande lösningar för kommunal service, däribland grundskola, utgör idag ett hinder för att genomföra önskad stadsutveckling av stadsområdet.

Inom stadsområde Sydväst är analysen en lokalförsörjning i balans på övergripande nivå men att geografiska begränsningar inte gör det möjligt att använda kapaciteten för att möta förväntade befolkningsökningar. En begränsning som lyfts för området handlar om stora svårigheter att hantera evakueringsbehov i samband med nybyggnation eller reinvesteringsprojekt vilket påverkar genomförandetakten.

För stadens befintliga skollokaler kan sammanfattas att konsekvenser av eftersatt underhåll, en ökad andel lokaler med tidsbegränsade bygglov och utmaningar kopplat till planerade eller akuta evakueringar sammantaget blir behovsdrivande. Lokalnämnden har ökat takten i sitt underhållsarbete vilket påverkar verksamheten på olika sätt. Denna planering måste också relateras till andra behovsdrivande faktorer för att säkra en långsiktighet i de stora investeringar som görs. Samordning mellan olika typer av projekt, inte minst för att kunna skapa nödvändiga evakueringslösningar, är en central framgångsfaktor.

Grundskolenämnden lyfter även fram att antalet elever som väljer fristående grundskola troligen kommer att öka som en följd av inkomna ansökningar att starta verksamheter med plats för 2 000 och 3 000 elever. Flera konkreta etableringar kommer vara aktuella i nutidsperspektiv med privata fastighetsägare som hyr ut eller bygger nya skollokaler. Detta bedöms ge störst påverkan på stadsområdena Centrum och Sydväst där flera kommunala grundskolor kan behöva anpassa sin kapacitet. I ett något längre perspektiv kan även övriga stadsområden komma att påverkas av dessa etableringar.

I ett närtidsperspektiv bedöms det framför allt vara frågor kopplat till det befintliga beståndet eller till verksamhetsförändringar som driver lokalbehoven då befolkningsökningen för 6-15-åringar förväntas vara svag. Grundskolenämnden lyfter här fram ett antal viktiga aspekter som kommer behöva omhändertas, exempelvis noga följa utbyggnadsplaneringar och bostadsstruktur, genomföra nödvändiga ersättningsinvesteringar samt utforma en hållbar skolstruktur för de lägre skolåren där tidigare planeringsinriktningar mot F-3/4-9-enheter utvärderas och hanteras.

Grundsärskola

I grundskolenämndens arbete med lokalisering och dimensionering av grundsärskolan har konstaterats att behovet av grundsärskoleplatser kontinuerligt har ökat år för år. Bedömningen är att det framöver kommer behövas kapacitet inom grundsärskolan för 2 procent av antalet barn i grundskoleålder. Som jämförelse fanns det 2022 en teoretisk maxkapacitet som motsvarar 1,54 procent av antalet barn vilket indikerar ett stort utbyggnadsbehov över hela staden. Både kapacitet och vilken tillgänglighet befintliga lokaler har skiljer sig stort mellan stadsområdena där framförallt underskottet på grundsärskoleplatser inom stadsområde Centrum behöver lyftas fram.

I ett nutidsperspektiv behöver därför ca 270 nya platser inom grundsärskola tillskapas för att nå upp till andelen om 2 procent. Det handlar då både om fler platser inriktade mot åk 7-9 men även om fler platser med hög tillgänglighet.

Kapacitet för grundsärskola har också lagts till eller utökats inom ramen för flera kommande skolprojekt men bedöms inte innebära något kapacitetsmässigt tillskott förrän i ett närtidsperspektiv.

Kulturskola

Grundskolenämnden bedömer att det finns ett stort behov av specialutrustade lokaler för kulturskolans räkning. En lokalinventering och behovsanalys pågår och kommer ingå som en del i nämndens kommande lokalbehovsplaner.

Aktuella möjligheter och utmaningar

Grundskolenämnden väljer att i sin lokalbehovsplan lyfta fram sex övergripande möjligheter och utmaningar.

- Ny styrmiljö för lokalförsörjning
- Ny hyressättande princip
- Ny organisation för stadsutveckling
- Förutsättningar för skolor i den täta staden utifrån perspektiven buller, friyta och bevarandevärden
- Eftersatt underhåll
- Social hållbarhet utifrån perspektiven tillgänglighet och jämlik stad

De tre första punkterna kan sammanfattas med att de, om än på lite olika vis, tydliggör en förändrad roll för grundskoleförvaltningen i stadens lokalförsörjningsarbete. Behov

uppstår därför av en utvecklad beställarkompetens och förbättrad förmåga till egen behovsplanering.

Vid både nyproduktion och utveckling av befintliga skolfastigheter i den bebyggda staden konstateras utmaningar och målkonflikter kopplat till buller, tillgänglig friyta och bevarandevärden. Utmaningarna skapar ofta förseningar och fördyringar och kan i värsta fall innebära att i övrigt lämpliga fastigheter inte kan utvecklas. Grundskolenämnden lyfter här behovet av ett gemensamt utvecklingsarbete för att skapa mer förutsägbara processer och bättre möjligheter till samsyn.

Lokalkostnadsanalys

För 2022 uppgår direkta hyreskostnader till cirka 13 procent av nämndens totala budget. Inkluderat ytterligare lokalrelaterade kostnader, som investeringsrelaterade driftkostnader samt kostnader för lås-och larm, ökar andelen till knappt 16 procent av budget eller motsvarande 1,4 mdkr.

Utifrån aktuella prognoser förväntas nämndens hyreskostnader öka med ca 260 mnkr mellan åren 2023-2027. Då elevpopulationen samtidigt planar ut kan endast marginella justeringar av kommunbidraget förväntas. Att finansiera ökade hyreskostnader blir därför en stor utmaning för nämnden.

Som primärt kostnadsdrivande faktorer lyfter nämnden fram höga produktionskostnader och ökade investeringsvolymmer.

- Projekt för nybyggnation eller ersättningsbyggnationer syftar till att möta nya behov eller ersätta gamla lokaler. Detta sker dock alltid till konsekvensen av en betydligt högre hyresnivå än nämndens genomsnittliga hyror.
- Ökade reinvesteringsvolymmer, som i grunden syftar till att säkra lokalernas ändamålsenlighet och funktion, ger också betydligt högre hyresnivåer efter genomförda projekt även om kapaciteten i många fall är oförändrad.

Nämnden ser att utmaningarna behöver adresseras med flera åtgärder. Som exempel lyfts fram att noga följa befolkningsförändringar med flyttrörelser och inflyttningsmönster för att kunna anpassa och flytta projekt. Man ser även att det kan bli aktuellt att behöva avveckla enheter med sämre förutsättningar för långsiktig bärkraft och istället samla eleverna i större enheter. Fokus behöver även riktas på kostnader för nyproduktion där verksamhetens krav på yta, funktioner och kvalitet är viktiga parametrar. Som stöd i detta arbete har förvaltningen påbörjat arbetet med att ta fram ett nytt lokalfunktionsprogram för grundskolenämndens olika verksamheter.

Stadsledningskontorets analys och bedömning

Strategin för att hantera nämndens långsiktiga kapacitetsbehov utgörs av en kombination av att utveckla befintliga skolfastigheter genom om-, till- eller nybyggnationer, och dels söka och planlägga fastigheter för helt nya grundskolor. I den täta staden finns fortsatt stora utmaningar att hitta lämpliga ytor för skoländamål som möter de delvis motstridiga önskemål om enhetsstorlek och närhet som beskrivs ovan, samtidigt som även andra riktlinjer och krav som tillräcklig friyta, trafikbullernivåer och godkänd luftkvalitet behöver klaras.

Stadsledningskontoret delar grundskolenämndens bedömning om en lokalförsörjning i balans på övergripande nivå men konstaterar samtidigt att det finns ett antal flaskhalsar och begränsningar som nämnden kommer att behöva hantera i ett nutidsperspektiv. En sådan fråga handlar om målkonflikten mellan skolenhetsutredningens målbild om generellt större skolenheter, samtidigt som de skärpta reglerna för skolplacering förstärker geografisk vilket snarare driver utvecklingen mot små, lokala enheter. I denna fråga saknar stadsledningskontoret en tydlig värdering och prioritering från nämnden eftersom balansen mellan perspektiven ger stor påverkan på såväl förutsättningarna för tidig stadsplanering som förvaltningens möjligheter att optimera lokalutnyttjandet i syfte att kunna minska lokalkostnader.

Lokalkostnadsutvecklingen är den fråga stadsledningskontoret bedömer som mest kritisk för grundskolenämnden att värdera, hantera och åtgärda i ett nutids- och närtidsperspektiv. Utgångspunkten är att nämnden behöver göra en översyn av pågående planeringsportfölj för att se vilka projekt som behöver genomföras, vilka som kan skjutas på framtiden och om det finns projekt som kanske inte längre är aktuella att genomföra. Totalt sett omfattar planeringsportföljen idag möjligheter till ca 12 500 tillkommande elevplatser under perioden 2025-2029, vilket måste ställas i relation till den svaga befolkningsökningen under samma period. De projekt ur portföljen som prioriteras bör därför ha som huvudfokus att skapa bättre organisatoriska förutsättningar i enlighet med skolenhetsutredningens målbild samt skapa möjlighet att ersätta olika provisoriska lokallösningar. Stadsledningskontoret noterar att grundskolenämnden i sin lokalbehovsplan berör problematiken men inte närmare preciserar när och hur detta ska hanteras. Flera av de investeringsprojekt som ger ekonomiskt utfall perioden 2025-2027 kommer vara aktuella för genomförandebeslut redan under 2023 eller 2024, vilket ger kort framförhållning för att hinna analysera och värdera i grunden komplexa samband. Utöver vad nämnden själva lyft fram vill stadsledningskontoret även framhålla att förändringar av nämndens genomsnittliga lokalkostnadsnivåer även påverkar den lokalkostnadsersättning som lämnas till fristående verksamheter.

Under 2022 har olika aktiviteter genomförts mellan bland annat grundskoleförvaltningen och lokalförvaltningen för att bättre synkronisera planeringen och genomförandet av åtgärder i det befintliga beståndet. Syftet handlar om att säkerställa ändamålsenliga och funktionella skollokaler. Vad stadsledningskontoret kan bedöma har dessa aktiviteter varit positiva och skapat en bra grund för ett utvecklat samarbete. En fortsatt knäckfråga för genomförbarheten i lokalnämndens alla planerade reinvesteringsåtgärder handlar om möjligheten att kunna evakuera skolverksamheten under tiden projekten genomförs. Nuvarande investeringsplanering har inte tydligt beaktat denna risk. I takt med att stadens lokalutnyttjande generellt blivit bättre i kombination med större enhetsstorlekar, har det blivit allt svårare att hitta fungerande evakueringslösningar. Evakueringar kan även behöva samordnas mellan olika investeringsprojekt vilket skapar nya beroenden och krav på utvecklad samordning. I anslutning till ärendet om evakuering av Åkeredsskolan gjorde grundskolenämnden i april 2022 ett tydligt ställningstagande om att nämnden ville se lokala evakueringslösningar i närliggande skolor eller skolmoduler som huvudalternativ i framtida skolevakueringar i Göteborg (GSN 2022-04-19 §106). Utan att värdera principen som sådan kan stadsledningskontoret konstatera en högre sannolikhet för längre genomförandetider, främst på grund av svårigheter att hitta lokala evakueringslösningar, och högre projektkostnader, på grund av ett ökat beroende av kostsamma provisoriska lokaler. Detta behöver beaktas och värderas av nämnden.

Stadsledningskontoret konstaterar också att nämndens beroende av provisoriska lokallösningar fortsätter att öka, framför allt inom stadsområdena Sydväst och Hisingen. År 2022 fanns ca 3500 skolplatser i tillfälliga lokaler vilket är en ökning med ca 700 platser sedan 2019. Detta är delvis en konsekvens av problem med tillräcklig framdrift i stadsplaneringen vilket gör att färdigställandet av permanenta lösningar har en tendens att förskjutas framåt. Konsekvensen av att detaljplaner med inslag av skolverksamhet i många fall blivit nedprioriterade kan behöva analyseras och hanteras på en övergripande nivå av de nya stadsplanerande nämnderna som tillträder 2023.

Stadsledningskontoret vill avslutningsvis lyfta fram det stora behovet att relativt snabbt öka kapaciteten i grundsärskolans alla årskurser och inriktningar. Trots tydliga prioriteringar och gott samarbete mellan inblandade parter i staden under 2022 har det varit svårt att identifiera lösningar som snabbt kan ge effekt. Det är därför sannolikt att det bristande kapaciteten kvarstår i ett nutidsperspektiv.

Idrotts- och föreningsnämnden

Sammanfattning - lokalbehovsplan

Lokalbehovsanalys

Idrott-och föreningsnämndens lokalbehovsanalys visar på ett ökande behov av idrottsanläggningar när staden växer om nuvarande nivå på tillgång till ska kunna bibehållas.

Invånarnas tillgång till idrottsanläggningar ser olika ut i olika delar av staden, utöver detta varierar tillgängligheten beroende på anläggningstyp. Tillgänglighet beskrivs i nämndens lokalbehovsanalys utifrån nyckeltal avseende antal anläggningar per stadsområde, avstånd till en anläggning samt beläggningsgrad.

Antal

Målet är att antal invånare per anläggningstyp ska bibehållas i takt med den ökande befolkningstillväxten. Antal anläggningar fördelar sig relativt jämt över stadsområdena med vissa variationer. Ridanläggningar är till exempel till stor del placerade på Hisingen.

Avstånd

Avstånd skiljer sig beroende på anläggningstyp. Nämnden lyfter behov att slå fast vad som är ett acceptabelt avstånd, och att detta är en fråga som kan omhändertas i det kommande idrottspolitiska programmet för Göteborgs Stad.

Beläggning

Sporthallar, bollplaner och ishallar har generellt sett en hög bokningsgrad under vardagskvällar. En hög bokningsgrad kan innebära att tillgången är sämre om det finns en undanträngning av någon annan som vill kunna nyttja anläggningen.

I nämndens lokalbehovsplan finns det närmare beskrivet läget per stadsområdena relativt dessa nyckeltal. Nämnden pekar i sin lokalbehovsplan på flera mellanområden som förväntas få stor befolkningsökning, men som idag har få anläggningar. Den

gemensamma nämnaren är främst att det handlar om områden i stadens geografiska utkanter samt vid översiktsplanens strategiska tyngdpunkter, där det idag finns ett underskott på idrottsanläggningar utifrån nyckeltalen avstånd och antal. Den förväntade befolkningstillväxten bedöms bli högre i de redan tätbefolkade delarna av staden och det är här som det är mer problematiskt att utveckla nya, ytkrävande anläggningar.

Nämnden bedömer att underhållet av förvaltningens anläggningar är i balans. Förvaltningen vidtar underhållsåtgärder baserat på den tioåriga underhållsplanen för respektive fastighet.

Beslut om reinvesteringar nomineras årligen baserat på underhållsplanen och andra identifierade behov. Det pågår ett utvecklingsarbete av reinvesteringsprocessen, där formerna för hur önskemål och behov från verksamheten och föreningslivet ska omhändertas i processen prövas. Nämnden bidrar även till reinvesteringar i föreningsägda idrottsanläggningar genom beviljade investeringsbidrag.

I nutid finns planerade investeringar för sporthallar, ishall, ny simhall och bollplaner samt gräsutbyten. Investeringarna är geografiskt till största delen lokaliserade i de mer tätbefolkade delarna av staden både norr och söder om älven. I närtid planeras även för större investeringar i Torslanda/Björlanda-området med både ny ishall och simhall. I ett framtidsperspektiv planeras för ytterligare ishallar, simhall samt bollplaner.

Anläggningstyp	Nuvarande antal	Behov av antalet nya anläggningar		
		1–5 år	5–10 år	10 år–
Sporthallar	128	+5	+12	+21
Bollplaner	127	+5	+12	+21
Simhallar	9	0	+1	+1,5
Ishallar	10	0	+1	+1,5
Ridanläggningar	15	+1	+2	+3
Aktiva utemiljöer	56	+2	+5	+9

Figur 8. Behov av antalet nya anläggningar för att bibehålla dagens antal i förhållande till befolkningen.

Samnyttjan och samlokalisering är ett sätt att möta geografiska och ytmässiga begränsningar. Här lyfter nämnden fram att ett samnyttjande medför ökat slitage vilket också ger ökade driftskostnader i form av underhåll. Samnyttjan och samverkan sker idag med grundskoleförvaltningen och lokalförvaltningen. För att nå ett effektivt nyttjande av idrottshallar bör de användas av skolan på dagtid och av föreningslivet på kvällstid. Nya, fristående idrottshallar inom skolfastigheter har i flera fall på senare år överförts till Idrott och föreningsnämnden att ansvara för drift och förvaltning.

Aktuella möjligheter och utmaningar

Byggnation av idrottsanläggningar är ytkrävande och särskilt i den täta staden konkurrerar idrottsanläggningar om mark med bostäder, kontor och andra kommunala behov vilket gör att samnyttjan och samlokalisering kan bli nödvändiga sätt att klara geografiska och ytmässiga begränsningar.

Lokalkostnadsanalys

Idrott och föreningsnämndens bedömning är att ytterligare investeringsmedel kommer att behöva tillföras nämnden om beslutad ambitionsnivå ska klaras. Planerad investeringsnivå för perioden 2021-2025 uppgår till 3,5 mdkr, medan prognosen för perioden 2026-2032 uppgår till 4,2 mdkr. Om inte medel tillförs kommer omprioriteringar att behöva göras. Nämnden ser dock att det finns frågetecken om detaljplanearbeten i olika projekt kommer att hinna möta planerad investeringsvolym samt att man kan behöva göra vissa andra förändringar för att möta svängningar i samverkan med andra förvaltningar och målgrupper vilket kan motverka ett behov om ökat investeringsbehov.

Investeringssidan påverkas av ökande byggkostnader med risk för råvarubrist orsakad av omvärldsläget. Detta gäller både nämndens egna fastigheter som andra byggande föreningsaktörer som nämnden stödjer. Det finns risk att ideella aktörer kan få svårt att finansiera sina projekt. Nämndens bedömning är att underhållskostnaderna inte påverkas i lika stor utsträckning som investeringskostnaderna.

Driftskostnaderna består till stor del av personella resurser, vilka är viktiga för att anläggningarna ska kunna fylla sitt syfte. Energikostnaden är den enskilt största kostnaden för ishallar och simhallar. Förvaltningen ser en risk i att ökande priser på el och gas kan orsaka stora konsekvenser för föreningslivet och deras anläggningar.

Nämndens bedömning är att om den totala investeringsramen ligger kvar på nuvarande nivå kan detta innebära att färre projekt kan genomföras.

Riskanalys

I den täta staden ser nämnden en risk att det finns flera andra samhällsnyttiga behov som konkurrerar om tillgängliga markresurser och att de idrottsrelaterade markbehoven inte prioriteras i tillräcklig utsträckning. Risken är att staden får sämre förutsättningar till idrott och en aktiv fritid. Planering av idrottsanläggningar behöver ingå i de tidiga skedena av stadsutvecklingen för att effektivisera ett marknyttjande, möjliggöra samnyttjan och samverkan mellan kommunala, ideella och föreningsägda lokaler.

Stadsledningskontorets analys och bedömning

Stadsledningskontoret delar idrott- och föreningsnämndens analys att stadens ekonomiska förutsättningar kommer att påverka utbyggnadstakten av idrottsanläggningar samt att nämndens investeringskostnader behöver öka om nuvarande tillgänglighet ska behållas. Den ökade investeringsvolymen påverkar även driftkostnaderna som även de ökar, men i IoFFs fall kommer dessa inte att kunna täckas fullt ut av de hyresgäster som nyttjar lokalerna utan varje investering behöver åtföljas en ökning eller effektivisering av driftkostnaderna. Stadsledningskontoret gör bedömningen att även driftskostnader och underhållskostnader kommer att öka under 2023 för befintliga anläggningar och framåt och att detta skulle kunna ge negativ påverkan på verksamheten.

Det är inte utifrån de olika tidsperspektiven beskrivet hur befintlig kapacitet ska kunna bibehållas i samband med nödvändigt underhåll och renoveringar. Med en hög

beläggningsgrad finns risk för att störningar, tillfällig eller långvarig, påverkar de verksamheter som nyttjar idrottsanläggningarna negativt.

I sin lokalbehovsplan 2023 har nämnden visat hur antalet idrottsanläggningar fördelar sig mellan de olika stadsområdena, hur avstånden till dessa anläggningar ser ut i olika delar av staden, samt vilken beläggning dessa anläggningar har. Detta ger en bra grund till en fortsatt lokalbehovsanalys utifrån stadsområde kopplat till befintliga anläggningar och kommande behov. Nämnden pekar på den volym idrottslokaler per anläggningstyp som behöver tillkomma för att möta den sammanlagda befolkningsökningen i staden. Stadsledningskontoret ser att denna volym bör brytas ned på stadsområde för att ge en bättre bild av hur en lokalförsörjning i balans ska nås och för att stödja en samverkan med grundskoleförvaltningens behov av idrottshallar för skoländamål. I tidig stadsutveckling behöver större hänsyn tas till denna samlokalisering vilket nämnden även lyfter i sin lokalbehovsplan.

I kommunfullmäktiges beslut om att förändra stadens organisation inom stadsutvecklingsområdet (KF 2021-11-25 §13) gavs kommunstyrelsen i uppdrag att utvärdera valet av att ha kvar den byggande och förvaltande delen för idrotts- och fritidsanläggningar på Idrotts- och föreningsnämnden senast två år efter införandet av den nya organisationen. Stadsledningskontoret ser att det finns ett antal aktuella frågeställningar som behöver hanteras oavsett vad den kommande utvärderingen landar i. Det finns idag stora skillnader i syn på utformning av en idrottshall, exempelvis avseende lokalprogram och tekniska krav, mellan idrott- och föreningsförvaltningen och lokalförvaltningen/grundskoleförvaltningen vilket bör jämnas ut så nybyggda lokaler kan hanteras oavsett nämndstruktur. Stadsledningskontoret ser även otydligheter i synen på ägande och drift för stadens skolidrottshallar mellan lokalförvaltningen och idrotts- och föreningsförvaltningen och att en övergripande politisk styrning saknas. I vissa fall har överföringar av färdigbyggda idrottshallar för skoländamål gjorts från lokalnämnden till idrotts- och föreningsnämnden, medan majoriteten av motsvarande hallar fortsatt ägs och förvaltas av lokalnämnden. Vinsten för staden med parallella organisationer för byggande, ägande och förvaltande inom samma skolfastighet kan ifrågasättas.

Kommunstyrelsen

Sammanfattning – lokalbehovsplan

Kommunstyrelsens samlade bedömning är att lokalbehovet är i balans och att lokalkostnaderna förväntas vara stabila och följa gällande hyresavtal. Den utmaning och möjlighet som har identifierats sammanfaller och kopplas till samnyttjande av ytor som en följd av ett förändrat arbetssätt med ett ökat distansarbete. En dialog gällande möjligheterna till utökad samnyttjande har inletts med de fyra nya förvaltningarna inom stadsutveckling samt med Stadshus AB.

Stadsledningskontorets analys och bedömning

Stadsledningskontoret delar bedömningen och ser positivt på att en dialog kring samnyttjande av lokaler i kvarteret Högvakten har inletts.

Kretslopp och vattennämnden

Sammanfattning – lokalbehovsplan

Lokalbehovsanalys

Nämnden redovisar sitt lokalbehov utifrån tre verksamhetsperspektiv; kontorslokaler, verksamhetsområde VA och verksamhetsområde avfall.

Behovet av kontorslokaler bedöms vara i balans i samtliga tidsperspektiv och nämnden ser att det även finns möjlighet att samnyttja kontorsytor med andra verksamheter.

För verksamhetsområde VA pågår i ett nutidsperspektiv ett flertal aktiviteter vilka beskrivs närmare i nämndens lokalbehovsplan. Nämnden anger att man avser återkomma i nästa års lokalbehovsplan gällande behov i ett närtids- och framtidsperspektiv.

För verksamhetsområde Avfall pågår i huvudsak arbete med att etablera en ny kretsloppspark i sydvästra Göteborg. I ett närtidsperspektiv ser nämnden även ett behov av insamlingslokaler i södra skärgården. Dessa kommer närmare analyseras och redovisas i nästa års lokalbehovsplan.

Aktuella möjligheter och utmaningar

Som en möjlighet lyfter nämnden fram att inom befintliga kontorslokaler finns möjligheter till samnyttjande men annan förvaltning eller bolag. När det gäller utmaningar lyfter nämnden fram de stora behov av reinvesteringar som finns på nämndens tekniska anläggningar samt de behov som finns av att säkra VA – lösningar i en stad som växer.

Lokalkostandsanalys

Nämnden anger att drift- och hyreskostnader inom avfallskollektivet kommer att öka som en följd av anläggningen av en ny kretsloppspark i sydvästra Göteborg. Vidare anger nämnden att ett förändrat ekonomiskt läge i samhället kommer högst troligt att ge påverkan på nämndens drift- och hyreskostnader i ett nutidsperspektiv. Nämnden bedömer att omfattningen är svår att kalkylera på grund av stora osäkerheter.

Stadsledningskontorets analys och bedömning

Stadsledningskontoret ser positivt på att nämnden har redovisat identifierade lokalbehov i ett nutidsperspektiv samt att behoven i ett närtids- och framtidsperspektiv kommer förtydligas i nästkommande lokalbehovsplan.

Det är tydligt att nämndens behov av kontorslokaler bedöms vara tillgodosett i samtliga tidsperspektiv samt att det även finns möjlighet att samnyttjande dessa med andra verksamheter.

När det gäller behoven för verksamhetsområde VA och Avfall är det stadsledningskontorets bedömning att det är otydligt om behoven är i balans eller i obalans i ett nutidsperspektiv. Det är inte heller tydligt vilka eventuella konsekvenser en obalans skulle kunna få för nämndens verksamhet.

Kulturnämnden

Sammanfattning - lokalbehovsplan

Lokalbehovsanalys

Kulturnämndens lokalbehovsanalys är uppdelad utifrån avdelningar och redovisas i sammanfattning här nedan. Nämnden ser tre huvudsakliga drivkrafter för ändrade lokalbehov:

- Befolkningsmässiga förändringar (om befolkningen ökar eller minskar)
- Befintliga verksamhetslokaler (om befintlig lokal är ändamålsenlig)
- Mål och visioner (politikens eller verksamhetens mål och visioner)

Avdelningen museer och konsthall har i dagsläget fyra större pågående projekt. Efter färdigställande förväntas lokalbehovet vara i balans.

- Om- och tillbyggnad av Sjöfartsmuseet Akvariet är avslutad och museet öppnar för besökare i december 2022
- Nya magasin för aktiv samlingsförvaltning byggstartar preliminärt under 2023 och planeras vara klart för successiv inflyttning från 2025
- Planeringen för om- och tillbyggnad av Göteborgs konstmuseum pågår. Projektet planeras vara färdigställt till 2029, med verksamhetsstart nästföljande år 2030
- I arbetet med omlokalisering av Göteborgs Konsthall har kulturnämnden tagit ett inriktningsbeslut om att förstudiearbetet ska inriktas på Slakthusområdet.

För biblioteksverksamheten konstaterade utredningen Framtidens bibliotek (2020) att staden, utifrån prognosticerade befolkningsökningar, volymmässigt borde ha ytterligare 13 stycken folkbibliotek. Tillkommande behov bedöms dock till viss del kunna hanteras genom omlokaliseringar, justeringar av utbudet samt införande av nya biblioteksservicestationer. Ett antal lokalprojekt kopplat till omlokaliseringar och nya servicestationer pågår eller har beslutats, medan ytterligare projekt kommer bli aktuella i ett närtidsperspektiv.

Kulturförvaltningen lämnade under oktober 2022 sina tidigare kontorslokaler på Norra Hamngatan 8 och flyttade till ett nytt centralt förvaltningskontor på Östra Hamngatan.

Aktuella möjligheter och utmaningar

Många av kulturnämndens verksamhetslokaler ligger i kulturhistoriskt värdefulla byggnader. Detta skapar särskilda utmaningar när det gäller bevarandeskydd samtidigt som lokalerna förväntas vara ändamålsenliga och uppfylla aktuella krav. Eftersom Higab AB är huvudsaklig hyresvärd har en fördjupad dialog startats upp under 2022 för att hitta en samsyn i hur utmaningarna ska hanteras långsiktigt.

Kulturnämnden lyfter även fram bibliotekens förändrade roll mot publika samlingsplatser och noder för information och kunskap. Detta påverkar värderingen av befintliga lokalernas placering, storlek, utformning och innehåll såväl som kravställning på nya lokaler. Frågan har blivit lättare att överblicka, analysera och prioritera efter att alla bibliotek och kulturhus nu har förts över under kulturnämndens ansvar.

Lokalkostnadsanalys

Lokalkostnaderna utgjorde 2022 ca 19 procent av kulturnämndens totala kostnader vilket är högt i jämförelse med andra nämnder. Trenden mot att lokalkostnadens andel fortsätter öka är tydlig. Orsaken är främst att beslutade projekt genomförs och tas i bruk, men även en successiv marknadsanpassning av befintliga lokalhyresavtal med de kommunala bolagen Higab AB och Göteborgslokaler AB. Även nödvändiga omlokaliseringar, exempelvis utifrån bibliotekens förändrade roll, ger i normalfallet också högre lokalkostnader.

Kulturnämnden ser tydliga risker att detta kommer påverka verksamhetens innehåll om inte kommunbidraget också justeras i takt med lokalkostnadsökningarna.

Stadsledningskontorets analys och bedömning

Stadsledningskontoret delar kulturnämndens bild att en av de största utmaningarna handlar om långsiktig finansiering av alla lokalprojekt utan att detta ger negativa konsekvenser för själva verksamhetens innehåll eller omfattning.

De generellt långa ledtiderna mellan genomförandebeslut och när lokalkostnaderna faller ut gör det viktigt att hålla det ekonomiska perspektivet i fokus. Kulturnämndens utmaningar liknar även i vissa delar grundskolenämndens, där befintliga lokaler har stora utmaningar kopplat till underhåll, anpassningar och ändamålsenlighet, medan verksamheten parallellt också ska utveckla och anpassa sig till en växande stad. De ekonomiska konsekvenserna bedöms få fullt genomslag från 2030 då det omfattande projektet vid Göteborgs konstmuseum är genomfört.

För några projekt, då i första hand Nya magasin och Göteborg konstmuseum, finns även stora kostnader av engångskaraktär kopplade till omfattande hantering och flytt av samlingar när byggprojekten genomförs. Hur detta ska hanteras i relation till kulturnämndens kommunbidrag behöver beaktas.

Stadsledningskontoret ser avslutningsvis positivt på att kulturnämnden för sina kommande biblioteksprojekt har gjort en tydligare värdering mellan de två tidsperspektiven nutid och närtid. I många fall är detta också en nödvändig konsekvens för att bättre takta med pågående stadsutveckling. Detta ger även ett tydligare underlag till kommande års lokalförsörjningsplanering.

Lokalnämnden

Sammanfattning – lokalbehovsplan

Nämnden har antagit en lokalbehovsplan i vilken nämndens pågående och aktuella lokalbehov sammanfattas. Nämnden med dess verksamheter upphör vid årsskiftet 2022/2023. En översyn av framtida lokalbehov pågår inom ramen för genomförandeprojektet ny organisation för stadsutveckling. Analyser och bedömningar hänskjuts därför till stadsfastighetsnämndens kommande lokalbehovsplan och redovisas sedan i stadens lokalförsörjningsplan för 2024.

Stadsledningskontorets analys och bedömning

Stadsledningskontorets bedömning är att planen utgör ett viktigt kunskapsunderlag för den tillträdande stadsfastighetsnämnden.

Miljö- och klimatnämnden

Sammanfattning - lokalbehovsplan

Miljönämnden beslutade 2022-05-24 om att gå vidare med föreslagen ombyggnad och anpassning av befintliga lokalytor på Karl Johansgatan 23 samt komplettera ytan med ytterligare ca 300 kvm. De anpassade lokalerna beräknas kunna tas i bruk av verksamheten efter sommaren 2023.

Stadsledningskontorets analys och bedömning

Efter beslutade åtgärder förväntas miljö och klimatnämndens lokalbehov vara i balans i ett nu- och närtidsperspektiv.

Nya nämnder för stadsutveckling (stadsbyggnadsnämnden, stadsmiljönämnden, exploateringsnämnden samt stadsfastighetsnämnden)

Stadsledningskontorets analys och bedömning

Dessa fyra nya nämnder bildas formellt först efter det att 2023 lokalförsörjningsplan har antagits. Några lokalbehovsplaner har av förklarliga skäl därför inte kunnat tas fram av nämnderna.

Genomförandeprojektet för ny organisation för stadsutveckling kommer dock redan senhösten 2022 att starta upp ett långsiktigt lokalprojekt med fokus att från 2023 anpassa, och vid behov även komplettera, befintliga lokaler så att alla medarbetare kan inkluderas i det gemensamma arbetssätt som är målet med organisationsförändringen.

Stadsledningskontoret vill på detta sätt flagga för kommande projekt och förändringar och återkommer till ämnet i samband med 2024 års lokalförsörjningsplan då samtliga nämnder har hunnit anta egna lokalbehovsplaner.

Nämnden för arbetsmarknad och vuxenutbildning

Sammanfattning – lokalbehovsplan

Nämnden för arbetsmarknad och vuxenutbildning redovisar i sin lokalbehovsplan att lokalbehoven bedöms vara i balans i ett nutidsperspektiv (2022–2027). I ett närtids- och framtidsperspektiv redovisar nämnden att lokalbehov kan komma att förändras givet nya politiska mål och visioner.

Stadsledningskontorets analys och bedömning

Stadsledningskontoret delar nämndens bedömning.

Nämnden för funktionsstöd

Nämnden för funktionsstöd ansvarar för att ge stöd till personer med funktionsnedsättning enligt Lagen om stöd och särskild service till vissa funktionshindrade (LSS) samt utför insatser inom ramarna för Socialtjänstlagen (SoL) och Hälso- och Sjukvårdslagen (HSL).

Sammanfattning – lokalbehovsplan

I nämnden för funktionsstöds lokalbestånd ingår bostad med särskild service (BmSS), korttidsboenden, daglig verksamhet, lokaler för boendestödsverksamhet, kontor, lägerverksamhet och myndighetsutövning. Lokalbehovet är störst och växande för BmSS, men även inom några av de övriga lokalkategorierna finns det i ett nutids- och närtidsperspektiv behov att tillgodose.

Nulägesanalys – identifierade utmaningar

Andelen personer som behöver kunna bo i en BmSS med sammanhållen utformning med möjlighet till mycket nära stöd har ökat. Samtidigt är en stor del av den planerade nybyggnationen av BmSS istället integrerade servicebostäder i flerbostadshus. Volymtillväxten sker alltså till stor del med en utformning som inte lämpar sig för den målgruppen. Göteborgs stad har som målsättning att kunna erbjuda personer med beslut om BmSS en lämplig bostad inom tre månader. En konsekvens av det växande underskottet på BmSS är att cirka 140 personer idag har ett icke verkställt beslut och väntar på att tilldelas en bostad. För att inte riskera att väntetiden ökar ytterligare behöver andelen friliggande BmSS ökas markant i relation till integrerade servicebostäder. Den skeva fördelningen av olika typer av BmSS leder till att nämnden får svårt att fördela sina integrerade servicebostäder i flerbostadshus, samtidigt som behovet av BmSS på det stora hela är stort.

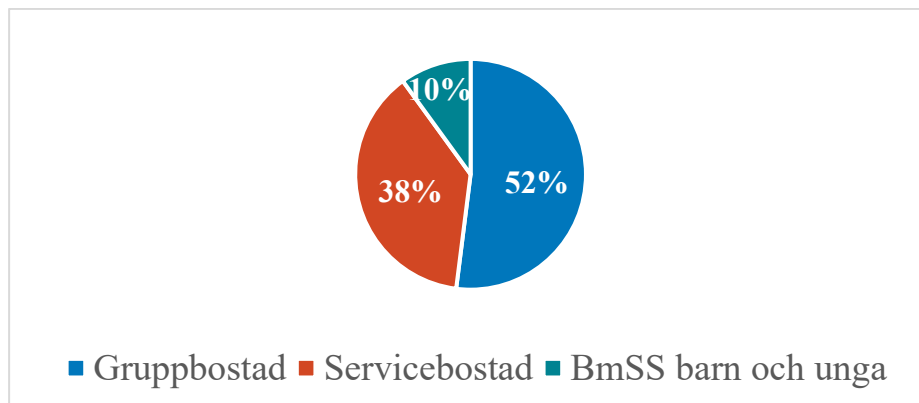
Inom stora delar av nämndens lokalbestånd finns ett eftersatt underhåll. I kombination med myndighetskrav och arbetsmiljökrav ser nämnden stora behov av anpassningar inom befintligt lokalbestånd vilket förväntas ge stora ökade kostnader för nämnden.

Lokalförsörjningsanalys

Nämnden för funktionsstöd bedömer i att det i ett nutidsperspektiv (2023–2027) finns ett behov av ca 400 nya BmSS-lägenheter för att uppnå balans. Av de lägenheter som planeras för produktion under perioden bedöms matchningen mot faktiskt behov vara bristfällig. Bedömningen är att drygt 60 procent av lägenheterna som behövs i ett nutidsperspektiv behöver vara i så kallade gruppboendestäder, det vill säga sammanhållna enheter med gemensamt skalskydd samt gemensamhets- och personalutrymmen, och gärna i friliggande enheter. Dessa gruppboendestäder kan lättare utformas för att möta specifika behov hos olika målgrupper, exempelvis personer med neuropsykiatriska eller fysiska funktionsvariationer som kräver en hög tillgänglighet.

Behovet av BmSS riktade till barn och unga har varit relativt konstant under de senaste åren, och nämnden för funktionsstöd uppger att det idag är brist på ändamålsenliga lokaler för barn med autism och omfattande stödbehov. Under 2023/2024 byggs en ny enhet med den inriktningen, samtidigt som förhandling om övertagande av inhyrda BmSS-lokaler med möjlighet att anpassa till BmSS för barn och unga med inriktning

autism pågår. Förvaltningen bedömer att med dessa två enheter tillsammans med ramavtalsköp av platser är behovet för målgruppen tillgodosett i ett nutidsperspektiv. I ett längre tidsperspektiv är behovet av BmSS för barn och unga svårt att bedöma.



Figur 9. Boendebehov per utformningsalternativ under de kommande fem åren. Ur nämnden för funktionsstöds lokalbehovsplan 2023

Behovet av korttidsvistelse har över tid minskat, vilket påverkar nämndens lokalbehov i relation till korttidshem. Efter vissa åtgärder bedömer nämnden att behovet av korttidshem är i balans utifrån ett nutidsperspektiv. I ett längre tidsperspektiv är behovet svårbedömt.

I relation till daglig verksamhet ser nämnden att det finns en brist på ändamålsenliga lokaler för målgrupper med behov av mycket stöd. Idag finns det 110 personer med icke verkställda beslut om daglig verksamhet, vilket enligt nämnden indikerar ett utökat lokalbehov. Daglig verksamhet är konkurrensutsatt genom Lagen om valfrihet (LOV), och en minskande andel väljer idag kommunal daglig verksamhet. Förvaltningen genomför nu en kartläggning av sitt lokalbestånd för att få en bättre bild av hur stort behovet är och vilka möjligheter som finns inom befintligt lokalbestånd. Två av kommunens dagliga verksamheter har idag tillfälliga bygglov och kommer behöva ersättningslokaler.

I samband med att de nya fackförvaltningarna trädde i kraft har en stor omkastning skett i relation till kontors- och möteslokaler. För att bidra till ett effektivt nyttjande av kontorslokaler i staden har nämnden tillsammans med socialnämnderna och äldre samt vård- och omsorgsnämnden samlokaliserat vissa av sina funktioner. Samlokalisering, tillsammans med planerade inhyrningar av lokaler, bedöms av nämnden lösa en stor del av behovet av kontors- och möteslokaler. Nämnden ser framför allt ett behov av kontorslokaler för boendestödsenheter, personlig assistans och avlösarservice.

Risikanalys

Nämnden för funktionsstöd har idag brist på BmSS i friliggande enheter, där behovet är störst och bedöms öka ytterligare under kommande år. Samtidigt ser nämnden en risk att beståndet av integrerade servicelägenheter i flerbostadshus kan komma att överskrida behovet och bli svåra att få uthyrda. Trots att behovet av friliggande BmSS av typen gruppbostad är omfattande är endast ca 30% av de planerade tillkommande lägenheterna belägna i gruppbostäder. Denna obalans mellan behov och tillgång på adekvata BmSS-

lägenheter har lett till att nämnden för funktionsstöd beslutat att de kommande åren helt avstå erbjudanden om integrerade servicebostäder i flerbostadshus, såvida dessa inte går att avgränsa i sammanhållna enheter med gemensamt skalskydd i ett plan. Nämnden riskerar således att samtidigt ha ett underskott och ett överskott på BmSS, då beståndet inte är anpassat till behovet.

Fram till år 2027 finns 446 lägenheter i den planerade nyproduktionen (avser både BmSS för vuxna och för barn och unga). Baserat på erfarenheter från tidigare år räknar nämnden med förseningar för ca 35% av den planerade nyproduktionen som ett resultat av långa handläggningstider och försenade byggprocesser. Detta innebär att drygt 300 nya lägenheter bedöms bli färdigställda under kommande femårsperiod, vilket medför ett underskott på 110 lägenheter i relation till bedömt behov.

Förändrade myndighetskrav och ökade krav från Räddningstjänsten på bland annat tekniskt brandskydd kan leda till behov av säkerhets- och standardhöjande åtgärder i framför allt äldre BmSS-enheter. En andel av stadens BmSS i både inhyrda och egenproducerade enheter uppfyller heller inte LSS-lagstiftningens krav på fullvärdiga lägenheter enligt definition i Boverkets byggregler (BBR). Dessutom leder krav från arbetsmiljöverket till behov av arbetsmiljömässiga anpassningar av lokaler. För att öka lokalernas funktionalitet och anpassa dem till dagens verksamhetskrav bedömer nämnden att det krävs omfattande åtgärder. Om inte standarden på det befintliga beståndet är ändamålsenliga kan enheter på sikt tvingas behöva avvecklas. På så sätt riskerar nyetablering av BmSS primärt att ersätta befintliga enheter snarare än att skapa nödvändig expansion.

Lokalkostnadsanalys

Nämnden för funktionsstöd räknar med en kraftig ökning av sina lokalkostnader. För 2023 bedöms lokalkostnaderna öka med 27 mnkr jämfört med 2022, där ca 12 miljoner avser planerade lokalexpansioner medan 15 miljoner är kopplat till ökat underhåll. Lokalkostnadsutvecklingen beror på såväl förändringar i stadens befolkningsstruktur, vilket genererar behov av såväl anpassningar som standardhöjande åtgärder, som på ett eftersatt underhållsbehov.

Införandet av en förändrad princip för hyressättning har inneburit öknings av nämndens lokalkostnader. Detta påverkas även av det höga kostnadsläget inom nyproduktionen. I takt med genomförandet av underhåll samt standardhöjande och brandtekniska åtgärder på det befintliga beståndet kommer nämndens lokalkostnader att öka ytterligare.

Stadsledningskontorets analys

Stadsledningskontoret delar nämndens analys att behovet av BmSS är stort och att behovet inte möts med planerad nyproduktion i ett nutids och närtidsperspektiv. Orsaken är främst att majoriteten av de nyproducerade lägenheterna är så kallade integrerade servicebostäder i lägenheter i flerbostadshus, där behovet samtidigt bedöms vara minst. Samtidigt har målgruppen med komplexa behov ökat, där behoven bäst tillgodoses i friliggande BmSS.

Tillgången till tomter för BmSS av typen friliggande gruppboad behöver öka. Stadens målsättning om en större andel småhusbyggnation bedöms kunna ge positiva samordningsvinster som underlättar framtagande och planering av sådana tomter. För att

möta det växande behovet har stadsledningskontoret i samråd med nämnden för funktionsstöd upprättat ett särskilt uppdrag till fastighetskontoret att under den kommande femårsperioden hitta och reservera tio lämpliga tomter för friliggande BmSS med plats för sex till åtta lägenheter.

För nämndens övriga lokalbehov ser stadsledningskontoret inga större risker att obalans ska uppstå inom ett nu- och närtidsperspektiv utifrån åtgärder och projekt. Liksom övriga nämnder står nämnden inför ökade lokalkostnader, men försöker att hålla kostnaderna nere genom ett effektivt lokalutnyttjande, exempelvis genom samlokalisering. Samnyttjan och samlokalisering är viktiga redskap för att hantera nämndens behov av mindre kontors- och möteslokaler runtom i staden. Samtidigt som den nya nämndorganisationen har skapat nya förutsättningar för samlokalisering finns en risk att nyttjanderättsavtalen genererar en osäkerhet och skapar utträngningseffekter när den primära hyresgästens egna lokalbehov förändras.

Nämndens lokalbehovsplan för 2023 är den första som ger en bild av det samlade lokalbehovet för nämndens alla verksamheter. Resursnämndsuppdraget för BmSS som tidigare låg hos stadsdelsnämnden Örgryte-Härlanda kunde förmedla en bild av lokalbehovet inom BmSS, medan lokalbehovet för övriga verksamheter som idag samlats under nämnden för funktionsstöd i varierande grad omhändertogs av andra nämnder. Det finns förbättringspotential i nämndens lokalbehovsanalys inom övriga verksamheter och för det längre tidsperspektivet.

Nämnden för inköp och upphandling

Sammanfattning – lokalbehovsplan

Nämnden för inköp och upphandling sitter i lokaler på Magasinsgatan 18 A. Antalet anställda i förvaltningen kommer att öka något i nutid, därefter förväntas personalantalet vara stabilt i närtid. Nämndens bedömning är att befintliga lokaler fortsatt kommer att räcka till då ett förändrat arbetssätt lett till ökad flexibilitet. Den utmaning som förvaltningen ser är bristen på stora sammanträdesrum för att samla hela förvaltningen.

Stadsledningskontorets analys och bedömning

Stadsledningskontoret delar nämndens bedömning.

Nämnden för intraservice

Stadsledningskontorets analys och bedömning

Nämnden för intraservice valde i mars 2022 att avbryta tidigare lämnat uppdrag om att upphandla ett 10-årigt hyresavtal för nya kontorslokaler. Bakgrunden var osäkerheter i de antaganden om kommande lokalbehov som låg till grund för upphandlingen, både sett till organisatoriska förändringar inom Göteborg Stad samt effekterna av implementeringen av kommunfullmäktiges (KF 2021-11-25 § 29) antagna ”Riktlinje för styrning, samordning och finansiering av digital utveckling och förvaltning”.

Nämnden ser fortsatt ett behov av mer ändamålsenliga kontorslokaler men önskar först få en tydligare bild av Intraservice långsiktiga uppdrag innan något nytt projekt kopplat till

kontorslokaler startas upp. En minskning av befintliga lokalytor på Rosenlundsgatan görs i maj 2023 som anpassning till förändrade arbetssätt. Med dessa åtgärder bedöms lokalbehovet vara i balans i ett nutidsperspektiv. I det något längre närtidsperspektivet kommer en större inhyrning av nya kontorsytor att bli aktuell.

Nämndens tidigare lokaluppdrag om en långsiktig översyn av datahallar fortsätter enligt tidigare.

Nämnden för demokrati- och medborgarservice

Sammanfattning – lokalbehovsplan

Under 2022 har lokaluppdrag genomförts och beslutats om inrättandet av ett nytt regnbågshus samt ett medborgarkontor för stadsområde Sydväst vid Frölunda Torg. Under 2023 påbörjas arbetet med inhyrning av lokaler för ett nytt medborgarkontor i Bergsjön.

Stadsledningskontorets analys och bedömning

Utifrån beslutade och beställda lokalprojekt förväntas nämnden för demokrati- och medborgarservice ha ett lokalbehov i balans i ett nutids- och närtidsperspektiv.

Park- och naturnämnden

Sammanfattning – lokalbehovsplan

Nämnden har antagit en lokalbehovsplan i vilken nämndens pågående och aktuella lokalbehov sammanfattas. Nämnden med dess verksamheter upphör vid årsskiftet 2022/2023. En översyn av framtida lokalbehov pågår inom ramen för genomförandeprojektet ny organisation för stadsutveckling. Analyser och bedömningar hänskjuts därför till stadsfastighetsnämndens kommande lokalbehovsplan och redovisas sedan i stadens lokalförsörjningsplan för 2024.

Stadsledningskontorets analys och bedömning

Stadsledningskontorets bedömning är att planen utgör ett viktigt kunskapsunderlag för den tillträdande stadsmiljönämnden.

Stadsrevisionen

Stadsledningskontorets analys och bedömning

Stadsrevisionen har inte antagit någon lokalbehovsplan under 2022. Stadsledningskontoret kan därför inte göra någon närmare analys eller bedömning av stadsrevisionens lokalbehov.

Socialnämnderna Centrum, Hisingen, Nordost och Sydväst

Sammanfattning – lokalbehovsplan

Socialnämnderna Centrum, Nordost och Sydväst har framställt och beslutat om lokalbehovsplaner för sina respektive verksamheter. Socialnämnd Hisingen kommer först hösten 2023 att sammanställa sin första lokalbehovsplan.

Nämnderna har till stor del sin verksamhet i olika typer av kontorslokaler, samt i aktivitetslokaler och mötesplatser för vuxna, ungdomar och barn inom sina respektive geografiska områden. Socialnämnd Centrum har därutöver uppdrag för hela staden gällande viss trygghetsfrämjande verksamhet medan socialnämnd Sydväst ansvarar för stadens sociala boenden.

Nämnderna har behov av omflyttningar, sammanslagningar och uppgradering av sina respektive kontorslokaler. De stadenövergripande verksamheterna analyseras av respektive ansvarig nämnd, som ser behov av lokalförändringar.

Närmare en tredjedel av boendeverksamhetens lokaler bedöms vara i behov av upprustning och underhåll. Sannolikt behövs också nya lokaler som ersättning för sådant man önskar lämna. Bland annat finns blockinhyrningar i allmännyttan där nämnden vill lämna vissa adresser och behålla och rusta upp andra. Nämnden har t.ex. önskemål om att lämna Bergsjöhöjd och flera av anläggningarna med paviljonger i perifera områden, som tillkom för 15–20 år sedan för att bygga bort hemlösheten.

Stadsledningskontorets analys och bedömning

Nämndernas detaljerade lokalbehovsplaner speglar att kännedomen om sina respektive lokaler är god. Socialnämnderna har relativt många lokaler som ägs av staden, men som är svåra att effektivt nyttja för kommunal verksamhet och ibland har stått tomma mycket länge. Behovet av att kunna lämna sådana lokaler eller få ekonomisk kompensation påtalas. Problemet är känt och kommunfullmäktige antog i maj 2022 ett antal förslag till förbättrad styrning inom nuvarande självkostnadshyresmodell. Bland förslagen finns ett som gäller tidsbegränsning av internupplåtelser, vilket på sikt öppnar för att lokaler också ska kunna lämnas.

Stadens boendeverksamhet har delvis lokaler i dåligt skick där hyresvärd och hyresgäst inte varit överens om ansvaret för underhåll. Verksamhetens behov av renoveringar och nyinvestering kommer att synas i stadens investeringsbudget under kommande år.

Verksamheten önskar även lämna lokaler som har fel storlek eller har olämplig placering. Som exempel kan nämnas Bergsjöhöjds boende med sina ca 130 platser. Stadsledningskontoret ser att boendeverksamheten skulle behöva tydligare och mer långsiktiga förutsättningar för planering av sina lokaler är därmed även möjligheter till långsiktigt bra ekonomiska beslut.

Placeringen av sociala boenden är ett återkommande problem som behöver få mer långsiktiga lösningar. Sociala boenden är långt ifrån en enhetlig verksamhet. Det kan handla om kortvarigt eller permanent boende avsett för helt olika grupper av människor. För staden innebär det inte sällan att det blir dyra lösningar med bristfällig kvalitet. Det är därtill alltför vanligt att omfattningen sociala kontrakt eller sociala bostäder i ett område blir så stor att det i sig blir ett problem. Det samlade ansvaret, som idag finns i

Socialnämnd Sydväst, borde göra det möjligt att inkludera även denna typ av kommunal service i stadsutvecklingen, med målet att dela upp i lagom små enheter, sprida över staden och utforma på lämpligt sätt.

Trafiknämnden

Stadsledningskontorets analys och bedömning

Nämnden med dess verksamheter upphör vid årsskiftet 2022/2023. En översyn av framtida lokalbehov pågår inom ramen för genomförandeprojektet ny organisation för stadsutveckling. Analyser och bedömningar hänskjuts därför till stadsfastighetsnämndens kommande lokalbehovsplan och redovisas sedan i stadens lokalförsörjningsplan för 2024.

Utbildningsnämnden

Sammanfattning – lokalbehovsplan

Lokalbehovsanalys

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

För gymnasieskolan är nämndens bedömning att det i ett nutids-, närtids- och framtidsperspektiv finns behov av cirka 1 300 gymnasieplatser. Merparten av behovet, 900 platser, bedöms uppstå i ett nutidsperspektiv. Av redovisat planeringsläge framgår att det genom pågående projekt finns möjlighet att tillföra cirka 900 till 1 100 platser i ett nutidsperspektiv. Utöver dessa platser finns det i ett närtidsperspektiv uppdrag (ej pågående projekt) om att tillföra ytterligare cirka 900 platser. Utifrån att antalet möjliga platser i nutid väl möter redovisade behov har nämnden fattat beslut om att avsluta uppdraget om ytterligare 900 platser. Uppstår ytterligare behov längre fram avser nämnden inkomma med ett nytt uppdrag.

För gymnasiesärskolan redovisar nämnden ett behov på cirka 40 platser i ett nutids- och närtidsperspektiv. Nämnden anger att i ett nutidsperspektiv är bedömningen att antalet elever kommer att öka med cirka 40. Till och med 2025 så sker sedan en succesiv ökning till totalt cirka 60 elever för att sedan minska något under slutet av tidsperspektivet vilket innebär att nettoökningen bedöms bli 40 platser. För att möta dessa behov har nämnden gett ett uppdrag om att inleda en förstudie omfattande 50 till 60 nya platser.

Vuxenutbildningen och yrkeshögskolans behov av lokaler påverkas i stor utsträckning av politiska mål och visioner. I Göteborgs Stads budget 2022 och flerårsplaner 2023–2024 fick nämnden i uppdrag att fortsätta tillse att andelen av vuxenutbildningen och SFI:n som utförs i egen regi inte överstiger 25 procent av budgeten för vuxenutbildning. Utifrån dessa mål är nämndens bedömning att verksamhetens lokalbehov är i balans i ett nutidsperspektiv. Då dessa verksamheters behov i stor omfattning påverkas av politiska mål och visioner är nämndens bedömning att kommande behov i närtids- och framtidsperspektiv är svåra att överblicka.

Aktuella utmaningar och möjligheter

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

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

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

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

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

Lokalbehovsplanen – utifrån de organisatoriska förändringar som sker i staden pekar nämnden på att det är en utmaning att ta fram en lokalbehovsplan då den är beroende av att alla processer som finns synkroniseras och att de underlag som ligger till grund för analys och beslut är transparenta. Samtidigt gör nämnden bedömningen att den nya styrningen är en möjlighet att stärka samverkan och planering för lokalförsörjning i balans inom staden. Med den nya hyresmodellen blir även planering och kostnader kopplade till lokaler mer transparent.

Lokalkostnadsanalys

För utbildningsnämnden visar lokalnämndens prognos för lokalkostnadsutvecklingen en ökning av hyreskostnaderna. Hyreskostnaderna ökar främst i slutet av prognosperioden det vill säga mellan åren 2026 och 2027. Mellan 2023 och 2027 är den samlade prognostiserade hyresökningen 19 mnkr. Hyreskostnadsökningarna kan kopplas till ökade kostnader för inhyrda lokaler, tillkommande nya lokaler samt reinvesteringar i befintliga lokaler.

Stadsledningskontorets analys och bedömning

I 2022 års lokalförsörjningsplan lyfte stadsledningskontoret fram tre utmaningar för nämnden:

- Säkerställa befintlig kapacitet
- Expansion av utbildningsplatser
- Antal elever på introduktionsprogrammen.

I lokalbehovsplanen redogör nämnden för sin bedömning av utmaningarna samt gör en analys och utblick framåt i hur de kan hanteras. Stadsledningskontoret delar nämndens analys och bedömning och avser fortsätta följa hanteringen i nästa års lokalförsörjningsplan. Även när det gäller ingående behov- och balansbild för

gymnasieskolan samt vuxenutbildningen och yrkeshögskolan delar stadsledningskontoret nämndens analys.

Angående redovisat expansionsbehov inom gymnasiesärskolan har nämnden endast lämnat uppdrag om att starta en förstudie. Några konkreta projekt som kan möta prognostiserat behov finns i dagsläget inte. Givet den tid det normalt tar att antingen producera nya lokaler alternativt hyra in lokaler gör stadsledningskontoret bedömningen att det här finns en uppbar risk för ett lokalbehov i obalans.

Valnämnden

Stadsledningskontorets analys och bedömning

Valnämnden har inte antagit någon lokalbehovsplan under 2022. Stadsledningskontoret kan därför inte göra någon närmare analys eller bedömning av nämndens lokalbehov.

Äldre samt vård- och omsorgsnämnden

Sammanfattning – lokalbehovsplan

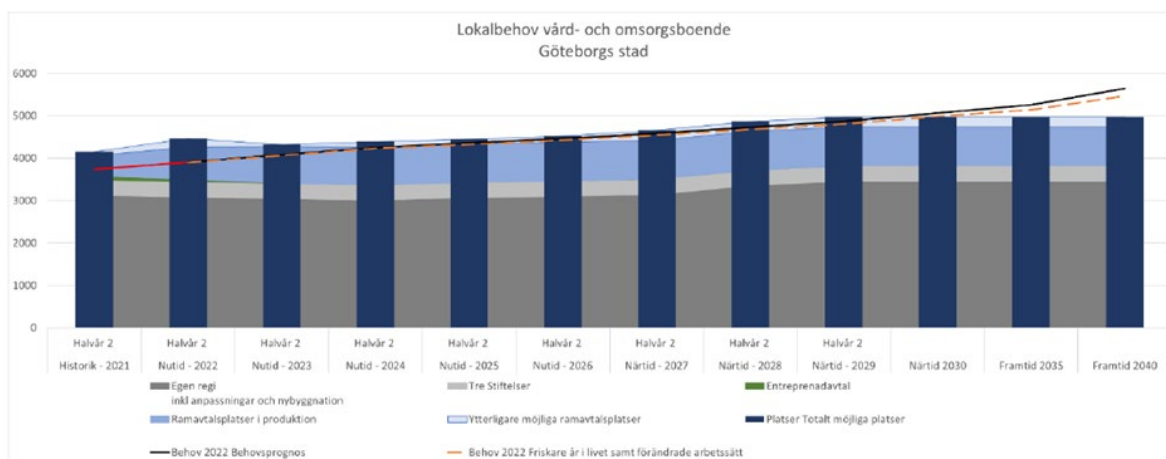
Äldre samt vård och omsorgsnämnden har för 2023 tagit fram en lokalbehovsplan för hela nämndens lokalbehov i enlighet med den nya riktlinjen. Tidigare tog stadsdelarna, tillsammans med dåvarande resursnämnden Örgryte-Härlanda, fram planer över behovet av platser i vård- och omsorgsboenden. Planen beskrev då behov per stadsdel och samlat för hela staden.

Lokalbehovsplanen belyser förutom behovet av vård- och omsorgsboenden också behovet av kontors- och verksamhetslokaler samt efterfrågan på hemtjänst. Det sistnämnda genererar inte ett stort behov av lokaler, men kan påverka organisationen.

Generellt förbättras befolkningens hälsoläge och behovet av vård och omsorg på grund av åldrandet förskjuts högre upp i åldrarna. Samtidigt ökar gruppen äldre över 65 år i antal de närmaste åren. Särskilt de stora kullarna födda under 1940-talet påverkar äldreomsorgen när de blir över 85, den ålder då befolkningen statistiskt sett efterfrågar platser i vård- och omsorgsboende.

Antalet göteborgare över 65 år förväntas enligt 2022 års befolkningsprognos öka från ca 94 000 år (2022) till ca 124 000 (2040). Om andel av befolkning över 65 år som behöver plats i vård- och omsorgsboende fortsätter att ligga på dagens nivå, 4,6 procent, innebär det behov av nästan 800 fler platser under kommande 10-årsperiod och 1 400 fler platser fram till år 2040.

Nämnden har tagit fram ett scenario där andelen som behöver plats i vård- och omsorgsboende minskar från 4,6% till 3,3% av befolkningen över 65 år. I detta scenario behöver antalet platser inte utökas nämnvärt från dagens. Även i detta scenario finns behov av att bygga nya vård- och omsorgsboenden, men snarare för att kunna ersätta äldre och sämre utformade enheter.



Figur 10. Utdrag från Äldre, samt vård- och omsorgsnämndens lokalbehovsplan 2023

Osäkerheten om de tillkommande platserna ska tillhandahållas av staden eller om platserna ska köpas in från externa utförare, hanteras genom att nämnden gör antagande om en långsam ökning av antalet köpta platser och samtidigt efterfrågar mark för kommunalt byggande.

Stadens verksamhet i egen regi utgör ca 70% av antalet platser idag. Flera av de fastigheter som används idag behöver rustas upp eller ersättas. Genom lokalförvaltningens underhållsplaner har kartläggning och analys av det egna beståndet påbörjats. Den nya stadsfastighetsnämnden och nämnden för äldre samt vård- och omsorg behöver tillsammans ta fram en detaljerad och samtidigt flexibel planering för att säkerställa rätt antal platser vid varje tillfälle. Upprustningen av det befintliga beståndet kommer även innebära en kraftigt förstärkt krisberedskap. Bland annat planeras för redundans i el- och telesystemen, reservkraft, möjlighet till reservvatten och förbättrad utrymning.

Nämnden för äldre samt vård och omsorg bedömer att behovet av omsorgsplatser kan tillgodoses fram till omkring 2028/2030 med de vård- och omsorgsboenden som ligger i den planerade nyproduktionen. Efter 2030 bedöms det behövas ytterligare platser i en takt av motsvarande ett nytt vård- och omsorgsboende per år. I första hand tillskapas dessa platser genom byggande på kommunal mark i egen regi. Arbetet att lokalisera lämpliga platser pågår.

Stadsledningskontorets analys och bedömning

Stadsledningskontorets analys fokuserar på behovet av platser i vård och omsorgsboende. Anledningen till detta fokus är att planering och genomförande tar lång tid och involverar många aktörer. Dessutom representerar vård- och omsorgsboenden ett stort ekonomiskt åtagande för staden. Som jämförelse kan exempelvis förändringar av hemtjänstens volymer eller ändrade behov av kontorslokaler hanteras betydligt snabbare och med mindre insatser.

På en övergripande nivå förbättras folkhälsan, medellivslängden ökar och åldern på de som flyttar in på vård- och omsorgsboende förskjuts uppåt. Göteborg har på ca 10 år minskat andelen av de som är över 65 år från 5,8 procent (2010) till 4,6 procent (2019)

men ligger trots det relativt högt jämfört med andra större städer. Både Stockholm och Malmö, såväl som riksgenomsnittet, ligger lägre, under 4 procent. Skälen till skillnaderna kan vara flera, såsom skillnader i befolkningssammansättning och boendeförhållanden.

Pandemiåren har påverkat både efterfrågan och utbud av platser inom vård och omsorgsboende men efterfrågan närmar sig åter nivåerna från 2019. Nämndens alternativa scenario där andelen av de över 65 som behöver plats på vård- och omsorgsboende minskar från 4,6 procent till 3,3 procent på 10 år, bedömer inte stadsledningskontoret som sannolik. Däremot är det en bra utgångspunkt för analys och bedömning av förändringar på efterfrågan påverkar behovet av verksamhetslokaler.

Den långsiktiga planeringen bör utgå från en lokalvolym som med stor säkerhet inrymmer det nuvarande behovet på 4,6% av befolkningen över 65 år. En eventuell minskning av behoven om 20 år bör därför inte göras genom begränsningar av projektportföljen. Skarp planering sker istället genom att succesivt anpassa måltalen efter verkligt utfall. Konkreta projekt i projektportföljen påbörjas först när behovet av platser styrkts.

Det förslag till ny riktlinje för investering i eller inhyrning av kommunala verksamhetslokaler konstaterar att långsiktig verksamhet av ekonomiska skäl bör bedrivas i egenägda lokaler snarare än i inhyrda lokaler, avser just lokalfrågan och är inget ställningstagande vad gäller verksamhetsdrift i egen regi eller via ramavtal/entreprenad. I det fallet bör en utvärdering ske av total kostnad per plats inklusive bemanning och tomgångskostnader i de två olika fallen, egenproduktion respektive köpt plats. Ramavtal kan, väl använt, tjäna som utjämning och riskbegränsning.

För att ge en flexibilitet i planeringen kring de planerade projekt som ska tillföra platser i stadens regi har nämnden en möjlighet att starta eller skjuta upp projekt, för att bättre möta behovet av platser inom den tidsram de uppstår. Projekt som innehåller nya eller ändrade detaljplaner är särskilt svåra att tidsätta, vilket gäller såväl stadens egna projekt som privata aktörers. Med kunskap om detta är det av extra stor vikt att kunna styra uppstart av stadens egna projekt samt styra tidpunkter för underhåll och avveckling med målet att uppnå balans mellan tillgång till och behov av platser vid varje tidpunkt.

Nämndens lokalkostnader motsvarade 2022 ca 8,6% av den totala budgeten. Detta förväntas öka till 9,1% år 2023 och öka även nästföljande år. Stadsledningskontoret ser inte att lokalkostnadernas andel är anmärkningsvärd, men det finns anledning att följa och analysera utvecklingen över tid.

Överförmyndarnämnden

Stadsledningskontorets analys och bedömning

Överförmyndarnämnden har inte redovisat några tillkommande eller förändrade lokalbehov varför stadsledningskontoret bedömer att nämndens lokalförsörjning är i balans.