



LOKALSTYRGRUPPEN

Lokalresursplan för åren 2012-2020



Valentuna
kommun

Inledning

Enligt beslut i kommunstyrelsen 2003-04-14 ligger ansvaret för den strategiska lokalplaneringen ligger på kommunens ledningsgrupp. Till sitt förfogande har den en arbetsgrupp, lokalstyrgruppen, i vilken samtliga förvaltningar är representerade.

Lokalstyrgruppens huvudsakliga arbetsuppgift, är på uppdrag av kommunens ledningsgrupp, att utarbeta en lokalresursplan. Denna plan ska behandlas av kommunfullmäktige i samband med Kommunplanen.

För lokalstyrgruppen

Patric Andersson

Ekonomichef

Vallentuna den 23 aug 2011

Lokalresursplan för åren 2012-2020

Innehåll

1. Förutsättningar för strategisk lokalförsörjning	5
2. Policy för lokalanvändningen	5
2.1 Övergripande	5
2.2 Nyinvestering i lokaler	6
2.3 Effektivitet och flexibilitet.....	6
2.4 Tecknade av avtal och avveckling av lokaler.....	6
3. Lokalutnyttjande, bestånd samt kostnader	7
4. Verksamhetens framtida lokalbehov	9
5. För och grundskolelokaler	11
5.1 Förskolan.....	11
5.2 Aktuella investeringsprojekt förskola, färdigställande år:	11
5.3 Grundskola	12
5.4 Aktuella investeringsprojekt grundskola, färdigställande år:	12
6. Gymnasieskolan	12
7. Fritidsanläggningar	13
7.1 Idrottshallar	13
7.2 Vallentuna IP, Össeby IP, utomhusplaner samt spårssystem.....	13
7.3 Närområdesgårdar	14
7.4 Aktuella investeringsprojekt fritidsanläggningar	14
8. Vårdbostäder.....	14

8.1	Äldreomsorg	14
8.2	Trygghetsboende med 24 lägenheter.	14
8.3	Boende för funktionshindrade med stöd av LSS	15
8.4	Boende för ensamkommande flyktingbarn	15
8.5	Öppenvård inom socialtjänsten.....	15
9.	Kulturlokaler	16
9.1	Aktuella investeringsprojekt kulturlokaler	16
10.	Förvaltningslokaler	16

1. Förutsättningar för strategisk lokalförsörjning

Vallentuna är en kommun under tillväxt och behovet av kommunal service kommer att öka och förändras innehållsmässigt den närmaste tioårsperioden.

De kommunala verksamheternas behov av lokaler varierar över tiden. Ibland handlar det om att undvika kostnader för outnyttjade lokaler. I andra fall handlar det om att minimera risken att stå utan nödvändiga lokaler när de behövs. Därför är det angeläget att ständigt behovsanpassa kommunens utbud av lokaler. Det förutsätter kontinuerlig strategisk lokalresursplanering.

Lokalresursplaneringen kan innebära investeringar av skiftande storlek. Investeringsbehovet i verksamhetslokaler blir således en viktig del i kommunens budget- och planarbete. Dels i form av investeringsutgifter och därmed finansierings- och likviditetsfrågor, dels i form av tillkommande drifts- och räntekostnader.

Enligt kommunens författningssamling ska den nämnd som äskar investeringsanslag även redovisa förslag till finansiering av ökade driftkostnader som följd av investeringen.

Investeringar får endast utföras under förutsättning att den verksamhetsdrivande nämnden kan rymma driftkostnaderna, inklusive kapital- och lokalkostnader, inom sin driftbudget.

2. Policy för lokalanvändningen

Direktiven för lokalanvändningen i Vallentuna kommun, fastställda av kommunfullmäktige 1998-09-14, sammanfattas nedan.

2.1 Övergripande

Kommunen ska ha en övergripande lokalresursplan som samordnas med kommunens planerade verksamhet. Tuna Fastigheter (TuFa) ansvarar för anskaffning och förvaltning av kommunens egna och förhyrda lokaler. All kommunal verksamhet ska i första hand utnyttja kommunens egna lokaler. TuFa beräknar fysiska och ekonomiska konsekvenser av verksamheternas lokalbehov.

2.2 Nyinvestering i lokaler

Investeringar i nya lokaler ska endast göras om verksamheten har ett långsiktigt lokalbehov som, efter en behovsutredning, visar sig inte kunna lösas inom befintligt fastighetsbestånd.

Vid varje investering i ny-, om- eller tillbyggnad ska i beslutsunderlaget redovisas framtida förändring av lokalkostnaden samt effekterna på verksamheten.

2.3 Effektivitet och flexibilitet

Lokaleffektivitet och flexibilitet ska prioriteras vid ny-, om- och tillbyggnader. För att underlätta vid förändrad verksamhet ska flexibilitet vad gäller stomme samt försörjningssystem eftersträvas.

Lokaler ska så långt det är möjligt samnyttjas av flera verksamheter. Vid en bedömning av lokalers samnyttjande ska även möjliga samordningslösningar med andra fastighetsaktörer vägas in.

Vid tillfälliga lokalbehov ska dessa, i första hand, tillgodoses inom befintligt fastighetsbestånd, i andra hand genom extern förhyrning.

2.4 Tecknade av avtal och avveckling av lokaler

TuFa tecknar avtal för kommunens räkning.

Hysesavtal för inhyrning av lokaler hos extern fastighetsägare ska behandlas av lokalstyrgruppen för att få ett koncernperspektiv.

Avtal får inte tecknas för längre tid än tio år utan att ha godkänts av kommunstyrelsen. Vid tecknande av hyresavtal med extern verksamhet ska respektive berörd nämnds synpunkter beaktas.

Lokaler ska avvecklas om det, efter analys av verksamheternas långsiktiga behov, visar sig att de inte behövs.

3. Lokalutnyttjande, bestånd samt kostnader

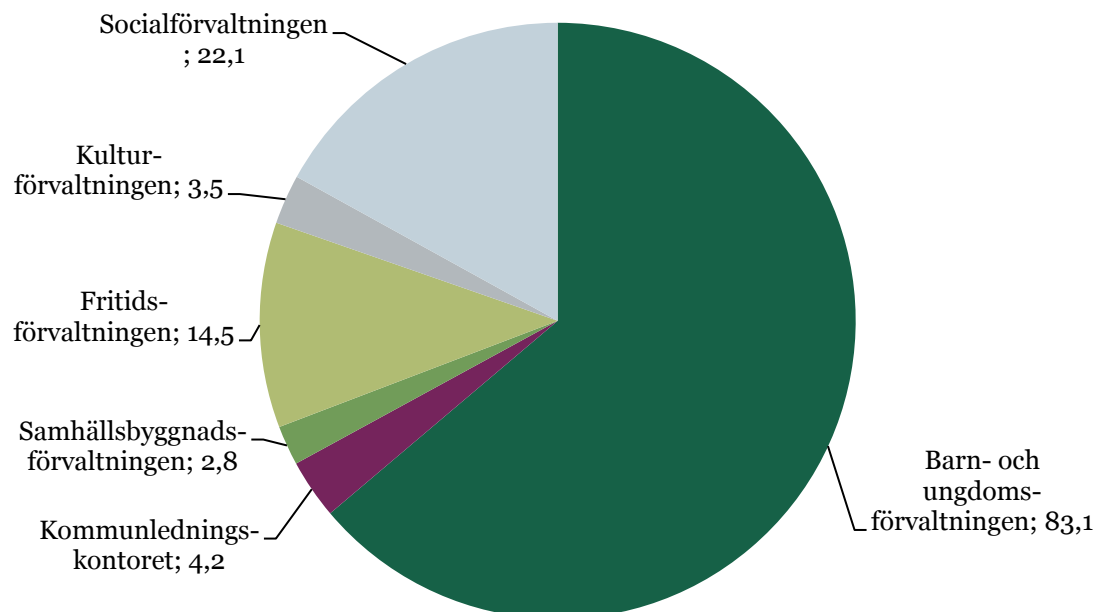
År 2011 nyttjar kommunens verksamheter lokaler på drygt 130 000 kvadratmeter. Fyra femtedelar av lokalerna äger kommunen själv resten hyrs externt. Se tabell 1.

Tabell 1 Kommunens verksamhetslokaler tusental kvadratmeter

Typ	Area m2
Ägd	103,0
Hyrd	27,0
Brf	0,2
TOTALT	130,2

Fördelning av lokalanvändandet per förvaltning redovisas i figur 1. Barn- och utbildningsförvaltning förfogar över den största lokalytan (64 procent). Samtidigt är det inom denna förvaltning som lokalbehovet varierar mest över tid på grund av förändring i befolkningen. Övriga verksamheter har en mer statisk karaktär.

Figur 1 Lokalanvändandet per förvaltning 2011 tusental kvadratmeter



Den totala hyran uppgår 126,5 miljoner kronor. Med en total nettokostnad för Vallentuna kommun på 1 313 miljoner kronor utgör lokalkostnaderna knappt 10 procent. Se tabell 2.

För de lokaler som kommunen själv äger består hyran av:

- Kapitalkostnad
- Pålägg för drift/förvaltning
- Kapitalkostnaden beräknas enligt nominell annuitetsmetod i vilken räntesatsen preliminärt är beslutad till 4 procent (2011).
- För de lokaler som kommunen hyr eller äger via bostadsrättsförening består hyran av
- Extern hyreskostnad
- Pålägg för drift/förvaltning
- Pålägg för administrativa kostnader hos TuFa
- Kapitalkostnader för förbättringar/renoveringar

Tabell 2 Kommunens lokalkostnader 2011, tkr

	Ägd	Hyrd	Brf	Totalt
Kapitalkostnad	43 925			43 925
Extern hyreskostnad	...	23 920	160	24 080
Pålägg drift/förvaltning	53 964	3 686	39	57 689
Pålägg adm. Kostnader		828	6	834
SUMMA	97 889	28 434	205	126 528

4. Verksamhetens framtida lokalbehov

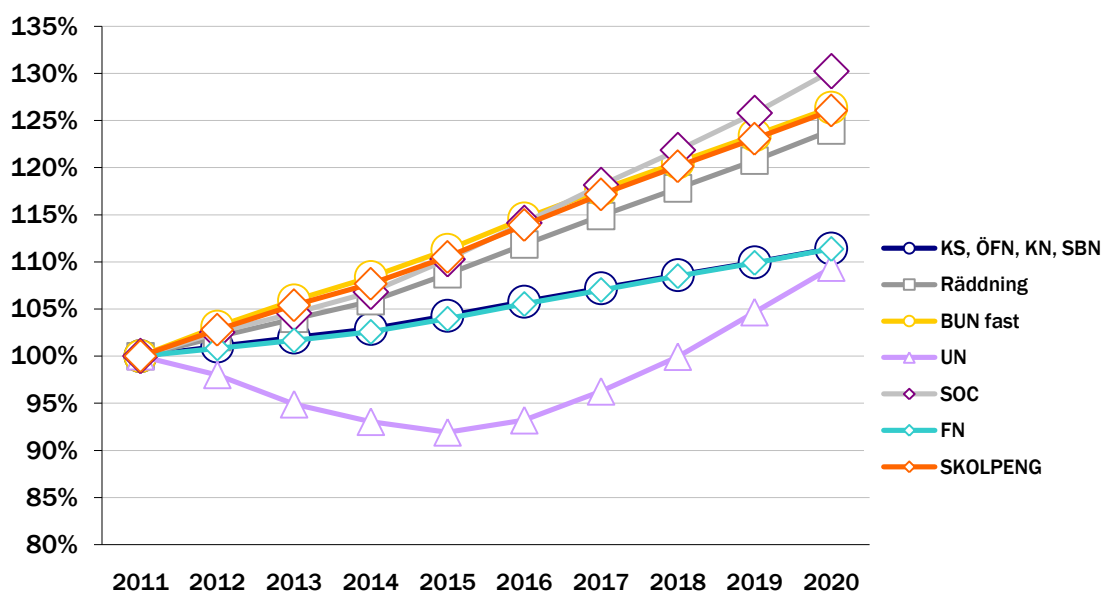
Befolkningsutvecklingen och befolkningssammansättningen har stor betydelse för planering av den kommunala verksamheten bl.a. lokalisering och dimensionering av investeringar som skolor, barnomsorg, äldreomsorg och fritidsanläggningar.

Utmaning för den strategiska lokalplaneringen är att matcha den framtida demografiska situationen, både åldersmässigt och geografiskt, med ändamålsenliga lokaler. Detta måste ske med kommunnyttan i fokus och så långt som möjligt inom ramen för befintliga resurser.

Tabell 3 Befolkningsförändring 2012-2020, antal individer, BFP11A

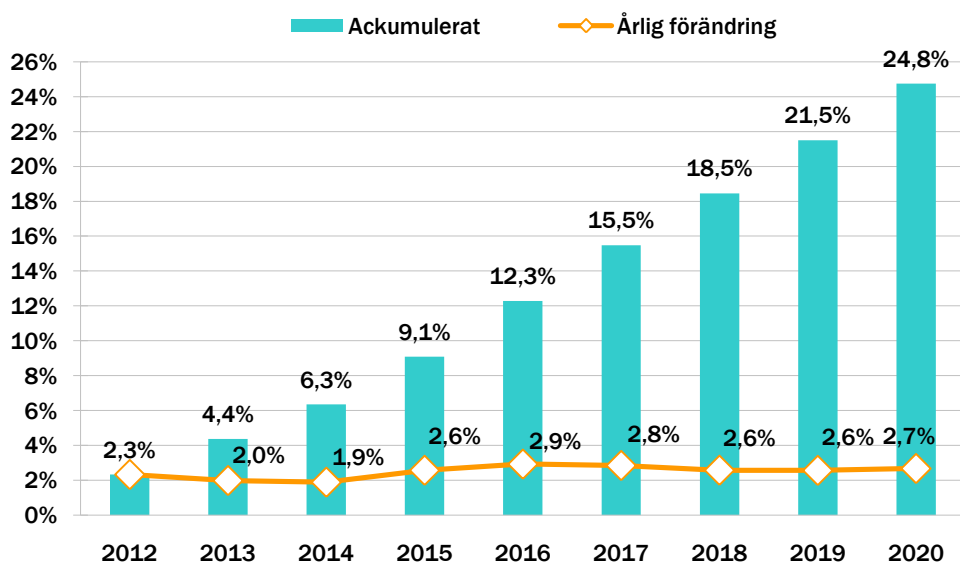
Ålder	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
0	0	0	1	11	17	15	14	13	14
1-2	34	10	1	19	27	30	31	28	32
3-5	20	26	13	50	35	32	35	42	48
6	-39	18	21	-14	28	15	9	10	13
7-11	126	64	45	84	41	30	72	63	53
12-15	55	36	82	99	96	107	39	59	54
16-18	-86	-18	-22	24	27	53	93	56	68
19	14	-25	-4	-41	38	-4	-5	32	21
20-24	92	63	24	38	-2	22	3	3	42
25-44	55	122	60	262	218	236	192	210	265
45-64	180	134	194	224	295	250	276	249	233
65-79	147	140	124	86	89	74	85	81	74
80-84	18	24	20	34	25	51	46	36	44
85-89	13	0	14	2	26	14	15	15	23
90-w	0	-1	-2	10	2	6	1	6	6
Summa	629	593	571	888	962	931	906	903	990

Figur 2 Demografin per nämnd



Enligt befolkningsprognos 11A ökar kommunens befolkning med ca 9 000 invånare (ca 30%) mellan 2011-2021. Förändringen är olika i olika åldersgrupper. Omsätter vi befolkningsförändringen till behovet av kommunal service kan vi konstatera att det totala demografiska trycket är 24,8 procent. Olika verksamheter möter olika utveckling. Trycket fördelat per verksamhet redovisas i figur 2.

Figur 3 Demografisk utveckling totalt



5. För och grundskolelokaler

5.1 Förskolan

Antalet barn i åldern 1-5 år ökar totalt med cirka 460 barn under prognosperioden 2012-2020. Behovet av förskoleplatser är beroende av familjepolitiska åtgärder som kan förändra efterfrågan, vilket hastigt kan förändra förutsättningarna för lokalplaneringen.

Behovet av förskoleplatser är stort i södra Vallentuna och i nordöstra Vallentuna.

I södra Vallentuna är det mycket stor skillnad på barnantalet på förskolan på vårterminen och på höstterminen vilket beror på att det är stora barnkullar. På höstterminen när de barn som fyller 6 år under året går över till förskoleklass finns det gott om platser på förskolorna ett tag. Under hösten fylls det på och till vårterminen är det stor brist på platser. Variationen mellan höst- och vårtermin är ca 270 barn i kommunen.

I nordöstra Vallentuna ser vi en stor brist på platser de närmsta åren fram till dess att förskolan Karlavägen och Hagaskolan byggs. Därefter kommer det att finnas gott om förskoleplatser i några år tills det i slutet av prognosperioden återigen råder brist på platser.

I västra Vallentuna sjunker efterfrågan och i slutet på prognosperioden finns det ett överskott på ca 80 platser. Där kan det bli aktuellt att ta fram en strategi för avveckling. Även i Karby/Brottby sjunker efterfrågan fram till år 2017 för att sedan öka när utbyggnaden av Karby/Brottby kommit igång .

I Lindholmen ökar efterfrågan under prognosperioden och ett underskott på ca 30 platser bildas i slutet av prognosperioden.

I Översiktsplan 2010-2030 anges det som målsättning att förskolor ska byggas nära bostäder och i pendlingsriktning. Barn- och ungdomsförvaltningen arbetar utifrån den långsiktiga målsättningen att förskoleplatser huvudsakligen ska finnas inom respektive kommundel. Under tillfälliga toppar i efterfrågan bedömer förvaltningen det dock som rimligt att även hänvisa förskolebarn till intilliggande kommundel.

5.2 Aktuella investeringsprojekt förskola, färdigställande år:

- 2011/2012 Nybyggnation av förskola i Lindholmen med plats för 60 barn.
- 2012/2013 nybyggnation av förskola på Karlavägen i nordöstra Vallentuna med plats för 100 barn.
- 2012/2013 Nybyggnation av förskolan Kragstadungen i södra Vallentuna med plats för 60-80 barn.

- 2014 Nybyggnation av förskolan Åbygläntan med plats för 100 barn.
- 2015 Nybyggnation av förskola i Åby ängar i nordöstra Vallentuna.
- 2015 Nybyggnation av Hagaskolan med tillhörande förskola med plats för cirka 80 barn.

5.3 Grundskola

I Översiktsplan 2010-2030 framhålls det att nya skolor ska ligga nära kollektivtrafik för att kunna ta emot elever från annat håll än närområdet.

Enligt befolkningsprognosen kommer antalet barn i grundskoleåldern 6-15 år att öka med cirka 1120 barn under prognosperioden 2012-2020. Kommunens behov av skollokaler ökar därför kraftigt under prognosperioden. Störst brist på skollokaler är det i södra och i nordöstra Vallentuna. Det finns behov av nya skolor i båda dessa områden. I ett långt perspektiv kan det behövas ytterligare en skola i sydöstra Vallentuna när utbyggnaden av Kristinebergsområdet är klar.

Ormstaskolan kommer att byggas om till en F-9 skola. Lokalerna är gamla och slitna och skolan har idag 2 paviljonger på skoltomten.

5.4 Aktuella investeringsprojekt grundskola, färdigställande år:

- 2011 Anpassning av Ormstaskolans skolkök efter nya regler om skolkök.
- 2012 Om- och tillbyggnad av Lovisedalsskolan för ytterligare ca 150 elever och en sporthall.
- 2015 Nybyggnation av Hagaskolan för 500 elever i nordöstra Vallentuna.
- 2014 Om- och tillbyggnad av Ormstaskolan för anpassning till F-9 skola.

6. Gymnasieskolan

Gymnasieskolans behov av elevplatser styrs i hög grad av elevernas val av program och skola och är svårt att prognostisera. Vallentuna kommun har på senare år tappat i elevantal. På grund av detta samt minskande elevkullar de närmaste åren har gymnasiet nu möjlighet att släppa en del lokaler till Vallentuna friskola under de år elevantalet på gymnasiet är lågt. Hur efterfrågan ser ut i framtiden beror också till stor del av utvecklingen i de kommuner där Vallentunas ungdomar går på gymnasiet.

Befolkningen i åldern 16-19 år sjunker enligt befolkningsprognosen med ca 160 personer fram till 2015, därefter börjar befolkningen öka igen. Mellan 2015 till prognosens sista år 2020 ökar 16-19 åringarna med cirka 380 personer. Det

motsvarar en ökning i befolkningsunderlaget med cirka 220 personer jämfört med idag. När befolkningsunderlaget ökar kommer lokalerna som Vallentuna friskola disponerar att återgå till gymnasiet.

Aktuella investeringsprojekt gymnasiet, färdigställande år:

- 2011 Ombyggnad av delar av plan 0 för anpassning till friskolan.
- 2011 Utemiljö för friskolan.
- 2011 Ombyggnad av plan 3 för fler studieplatser.
- Renovering av matsalen.
- Anpassning av lokaler på plan 0 (traversen) för fritidsgård.
- Fortsättning på ombyggnad av plan 3 för fler studieplatser och fler toaletter.

7. Fritidsanläggningar

7.1 Idrottshallar

Efterfrågan på större idrottshallar är stor från framförallt föreningar och andra fritidsverksamheter men också från fristående skolor.

I samband med framtida planering och nybyggnation av skollokaler och/eller etablering av friskolor måste behovet beaktas även utifrån fritidsverksamhetens behov.

Det är angeläget att denna efterfrågan bevakas i samband med kommande planeringar, då efterfrågan är stor, speciellt i de södra delarna av Vallentuna

7.2 Vallentuna IP, Össeby IP, utomhusplaner samt spårssystem

I och med om och tillbyggnaden av Vallentuna IP så är idrottsplatsområdet nu i det närmaste fullt utbyggt. Ombyggnationen har inneburit ett ökat behov av omklädnadsmöjligheter, därav planeras en ny omklädnadspaviljong att färdigställas under 2012.

Efter den genomförda utbyggnaden av IP området finns det inte mer markutrymme för vidare expansion . Tomtmark bör därför reserveras för en ny idrottsplats innehållande fotbollsplaner, motionsspår, omklädnads/servicebyggnader mm.

Tomtmarken som föreslagits av fritidsnämnden är intill Täbys kommungräns, dvs den mark som kommunen löst in av Stockholms stad med beteckning Bällsta 2:215.

Behovet av fotbollsplaner är stort varför ytterligare en konstgräsplan bör etableras.

7.3 Närområdesgårdar

Fritidsförvaltningen har fått i uppdrag att konsekvensbeskriva en avveckling av Nova och i stället skapa förutsättningar för att etablera ett antal mindre närområdesgårdar i centralorten.

Ett första steg att genomföra närområdesverksamhet för tonåringar har föreslagits att den skall etableras i Tellusbyggnaden, närmare bestämt i Traversenlokalerna.

Vid planeringen av skolinvesteringsprojekt i de södra delarna av Vallentuna bör lokaler inplaneras för framtida närområdes verksamhet för tonårsungdomar.

7.4 Aktuella investeringsprojekt fritidsanläggningar

- 2013 Närområdesverksamhet Traversen
- 2014 Närområdesverksamhet södra Vallentuna
- 2018 Idrottsplats södra Vallentuna

8. Vårdbostäder

8.1 Äldreomsorg

Socialnämnden (SN) har gett förvaltningen i uppdrag att genomföra en grundläggande genomgång av boende behov för SN målgrupper. Denna beräknas starta under hösten 2011 för att vara klar att presenteras i början av 2012.

Tomtmark för framtida vårdbostäder bör reserveras på lämplig plats exempelvis i södra Vallentuna. Ett nytt äldreboende bör stå klart under planperioden.

Under planperioden kommer kommunen att ta över ansvaret för hemsjukvården. Detta kommer att innebära behov av verksamhetslokaler. Omfattning och tidpunkt går i dag inte att ange.

8.2 Trygghetsboende med 24 lägenheter.

Den som känner sig orolig, otrygg och/eller socialt isolerad i sitt nuvarande, ordinära boende ska kunna söka sig till en sådan bostad. I trygghetsbostaden ska den äldre ha tillgång till en gemensamhetslokal, trygghetslarm och personal med uppgift att initiera gemensamma aktiviteter med övriga hyresgäster. Det ska också finnas möjlighet att äta tillsammans.

Denna typ av boendeform kräver inget biståndsbeslut utan uthyrning kommer att ske på kommersiella grunder inom ramen för kommunens bolag Össebyhus.

8.3 Boende för funktionshindrade med stöd av LSS

Vallentuna kommun har fått ökad möjlighet att få tillgång till gruppboostadsplatser enligt LSS inom befintliga privata enheter i kommunen. Det är en följd av det statliga utjämningsystem som finns sedan 2006. Under kommande planperiod bedöms befintliga kommunala och privata enheter inom ramen för naturlig omsättning kunna täcka platsbehov i gruppboostad och daglig verksamhet.

Det uppkommer dock successivt behov av några ytterligare bostäder insprängda i det vanliga bostadsbeståndet i centrala Vallentuna som kan anvisas med andrahandskontrakt. De skall tillgodose dem som har behov av och beviljas servicebostad med stöd av LSS. Det finns gemensamhetslokal och personalgrupp i centrum dit ytterligare några servicelägenheter kan knytas vid behov.

8.4 Boende för ensamkommande flyktingbarn

Vallentuna kommun har behov av att skapa boende för ensamkommande flyktingbarn som är asylsökande eller har permanent uppehållstillstånd (PUT).

Vallentuna har i dag ett avtal med Migrationsverket om att bereda 6 platser för ensamkommande flyktingbarn, 3 platser för asylsökande och 3 platser för PUT.

Det avtal som Vallentuna undertecknat gäller tills vidare och innebär inte 6 barn/år utan betyder att Vallentuna kommun hela tiden ska förfoga över 6 boendeplatser, varav 3 för barn som söker asyl och 3 för barn som erhållit PUT. Då asylprövning enligt Migrationsverket för närvarande tar c:a 3-4 månader kan det bli en genomströmning på asylplatserna med c:a 12 barn/år.

För de barn eller unga vuxna som erhållit PUT har kommunen ett fortsatt ansvar enligt Socialtjänstlagen.

I dag har Vallentuna kommun ansvar för 12 ensamkommande flyktingbarn som är placerade i boende utanför kommunen.

Behov finns att skapa ett boende i kommunen för målgruppen och bedömningen från socialförvaltningen är att det behövs ca 8-10 platser.

8.5 Öppenvård inom socialtjänsten

Behov finns av utökade lokaler för kommunens öppenvård under planperioden.

9. Kulturlokaler

Sedan våren 2011 ligger huvudmannskapet för Vallentuna teater under Kultur. Lokalerna kommer att rustas upp under 2011/2012 för bättre funktion och effektivare användning .

Byggandet av Vallentuna Kulturhus och Bibliotek pågår och kommer att vara färdigställt hösten 2012. Invigningsdatum planeras till 13 oktober.

9.1 Aktuella investeringsprojekt kulturlokaler

- 2011/2012 upprustning Vallentuna Teater
- 2012 Vallentuna Kulturhus Bibliotek

10. Förvaltningslokaler

Lokaler för förvaltningskontor har inte en lika stor följsamhet till demografiförändringar som verksamheternas lokalbehov och växer därmed inte i samma takt som övriga lokaler.

Kulturförvaltningen flyttar under 2012 ur sina lokaler till Vallentuna Kulturhus och Bibliotek och detta påverkar även andra förvaltningskontor. Bl.a. socialförvaltning och fritidsförvaltning.

Inom arbetet med ”Vallentuna 2015” initieras under året ett projekt med syfte att lokaleffektivisera kommunens förvaltningskontor.