



Kommungemensam

Lokalförsörjningsplan

Samarbete mellan **Linköpings kommun** och **Lejonfastigheter AB**
Datum: 26 oktober, 2023

Innehåll

1.	Inledning och planeringsförutsättningar	3
1.1	Omfattning	3
1.2	Syfte	3
1.2.1	Mål och måttetal	3
1.2.2	Koppling till andra styrande dokument	3
1.3	Planens framtagning	4
1.4	Läsanvisningar	4
2.	Lokalbestånd	5
2.1	Lokalresurser och dess fördelning	5
2.1.1	Volym, kvadratmeter, årskostnad per nämnd ¹⁾	5
2.2	Teknisk status	8
2.2.1	Långsiktig fastighetsplanering	8
3.	Lokalbehov	10
3.1	Sammanställning trender lokalbehov	10
3.2	Lokalbehov per nämnd	10
3.2.1	Barn- och ungdomsnämnden	10
3.2.2	Bildningsnämnden	13
3.2.3	Äldrenämnden	14
3.2.4	Social- och omsorgsnämnden	14
3.2.5	Kultur- och fritidsnämnden	17
3.2.6	Arbetsmarknadsnämnden	18
3.2.7	Kommunstyrelsen	19
4.	Lokalförsörjningsanalys	20
4.1	Nulägesanalys	20
4.1.1	Omvärld och långsiktig utveckling	20
4.1.2	Barn- och ungdomsnämnden	21
4.1.3	Äldrenämnden	21
4.1.4	Social- och omsorgsnämnden	21
4.2	Lejonfastigheters investeringar	23
4.3	Prioriterade lokalförsörjningsåtgärder	23
4.4	Effekter (samlad bild) av hur olika förändringar i lokalbeståndet påverkar kommunens totala lokalanvändning och lokalkostnader	24
4.5	Utvecklingspunkter	26

1. Inledning och planeringsförutsättningar

1.1 Omfattning

Denna kommungemensamma Lokalförsörjningsplan avser samtliga nämnder i Linköpings kommun. Planen redogör för alla lokaler som kommunens nämnder/förvaltningar nyttjar.

Här sammanställs uppgifter om det befintliga lokalbeståndet och hur behoven ser ut framöver. Dessa sammanställs i kvadratmeter och lokalkostnader samt ett antal relevanta nyckeltal. Därefter redovisas planerade investeringar och avvecklingar enligt investeringsplan samt förslag på tillkommande lokalåtgärder eller vilka som bör utgå.

Denna plan är ett underlag i budgetprocessen för Budget för 2025 med plan för 2026-2030. I lokalförsörjningsplanen finns en 10-årsplan för kommunens lokalförsörjning. De första fyra åren avser förslag till budget och plan som beslutas av kommunfullmäktige, resterande år är en utblick.

Den kommungemensamma Lokalförsörjningsplanen bygger på nämndernas lokalförsörjningsplaner som tagits fram under 2023, som bifogas.

1.2 Syfte

Syftet med lokalförsörjningsplanen är att kommunfullmäktige ska få en samlad bild av hur olika förändringar i lokalbeståndet påverkar kommunens totala lokalanvändning och lokalkostnader.

Det är kommunfullmäktige som fastställer kommunens övergripande lokalförsörjningsplan i samband med budget och lokalförsörjningsplan.

1.2.1 Mål och mätetal

Det övergripande målet för lokalförsörjningen är att kommunen ska ha en ändamålsenlig, attraktiv, trygg och säker verksamhetsmiljö som bidrar till hög produktivitet hos kommunens verksamheter. En effektiv användning av kommunens resurser och låg miljöpåverkan från kommunens lokaler/fastigheter. Målet är att förvaltningarna i ett ändamålsenligt och ekonomiskt perspektiv ska se kommunen som en helhet på både kort och lång sikt i behovet av lokaler. För att kunna styra mot en effektiv lokalanvändning finns i vissa avseenden riktlinjer uppsatta, bland annat för administrativa förvaltningslokaler. Riktlinjerna sätter bland annat kriterier för areor per nyttjare och energiförbrukning. Denna lokalförsörjningsplan inkluderar inga jämförelser mellan beståndet och uppsatta riktlinjer. På sikt bör lokalförsörjningsplanen även inkludera denna typ av jämförelser.

1.2.2 Koppling till andra styrande dokument

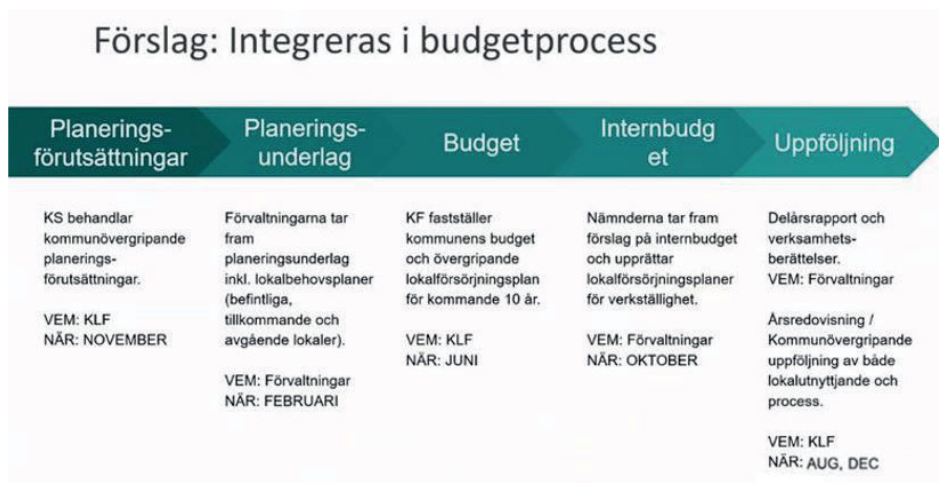
Lokalförsörjningsplanen både hämtar och ger information till andra styrande dokument i koncernen.

En av de kanske viktigaste kopplingarna är till kommunens ekonomi och budget. För att kunna bedriva en bra verksamhet förutsätts att det finns en god ekonomistyrning på alla nivåer. Långsiktig planering och en stabil ekonomi gör det möjligt att satsa offensivt, hantera nya förutsättningar och klara konjunkturväxlingar. På både kort och lång sikt är det av yttersta vikt att ha balans mellan intäkter och kostnader samt fokusera på driftkonsekvenser av investeringar och andra långsiktiga åtaganden.

Lokalförsörjningsplanen ska bidra till gedigna beslutsunderlag i budgetarbetet och visa på såväl behov som möjligheter för framtida investeringar.

Nämnderna beslutar om lokalbehov som redogör för framtida behov. Dessa utgör en grund för den kungemensamma lokalförsörjningsplanen.

Från och med 2024 utförs en förändring av lokalförsörjningsprocessen. I samband med det skapas förutsättningar för att göra lokalförsörjningsplanen till ett verktyg och stöd i budgetarbetet. För att det ska vara möjligt är det löpande utbytet och delaktigheten i underlag från både Lejonfastigheter och kommunens sida viktiga.



KLF: Kommunledningsförvaltningen

KS: Kommunstyrelsen

Översiktsplanen ger en viktig grund för planering av verksamhetslokaler. Översiktsplanen anger övergripande principerna för markanvändning och bebyggelse under de kommande decennierna. Genom Översiktsplan och detaljplaner skapas förutsättningar för att försörja kommunens verksamheter med de lokaler som behövs.

1.3 Planens framtagning

Denna kungemensamma Lokalförsörjningsplan är framtagen av Lejonfastigheter i samverkan med kommunens lokalstrateg, kommunens förvaltningar samt externt konsultstöd. Ambitionen med denna första lokalförsörjningsplan är att visa en första gemensam bild över vilka lokaler som kommunens nämnder nyttjar, vilka lokaler de behöver framöver samt hur beslutade och planerade förändringar kommer att påverka omfattningen och hyreskostnaden. Planens omfattning och uttryck är fortsatt under utveckling.

1.4 Läsanvisningar

Under rubriken Inledning och planeringsförutsättningar redogörs grundläggande förutsättningar för i lokalförsörjningsplanens framtagande och användning.

Under rubriken Lokalbestånd redogörs för det samlade lokalbeståndet för de verksamheter som omfattas av lokalförsörjningsplanen,

Rubriken Lokalbehov innehåller en sammanställning av allmänna trender för lokalbehovet samt en sammanfattning av de lokalbehov som antagits i respektive nämnds lokalförsörjningsplan.

I det avslutande avsnittet Lokalförsörjningsanalys redogörs för utvecklingen framåt med utgångspunkt i de åtgärder som respektive nämnd beslutat om.

För mer detaljerade redogörelser för enskilda nämnder hänvisas till de bilagda lokalförsörjningsplanerna för respektive nämnd.

2. Lokalbestånd

I avsnittet redogörs för det samlade lokalbeståndet för de verksamheter inom Linköpings kommun som omfattas av denna lokalförsörjningsplan. Redogörelsen omfattar antal kvadratmeter angivet i bruksarea (BRA), den totala hyreskostnaden för objekten samt en fördelning över hur stor andel av beståndet som ägs inom kommunen med tillhörande bolag.

Lokalbeståndet redogörs även fördelat per nämnd men denna sammanställning är upprättad utifrån vilken förvaltning som är avtalspart med direktkoppling till nämnd. Den interna fördelningen av hyreskostnad och kvm-tytor är därför inte redovisade vilket göra siffrorna kan avvika mot den verkliga fördelningen. Avtal som hanteras av Lejonfastigheter samt ännu inte är övertagna av Lejonfastigheter finns med i planen.

2.1 Lokalresurser och dess fördelning

2.1.1 Volym, kvadratmeter, årskostnad per nämnd ¹⁾

Lokalkategori	Area, m ² BRA	Hyreskostnad, mkr	Kr per kvm
Barn- och Ungdomsnämnden	351 000 (39,5%)	603,8 mkr (43,4%)	1 720 kr
Äldrenämnden	186 000 (21,0%)	252,0 mkr (18,1%)	1 355 kr
Bildningsnämnden	110 000 (12,4%)	160,1 mkr (11,5%)	1 455 kr
Kultur- och Fritidsnämnden	108 500 (12,2%)*	165,5 mkr (11,9%)	1 399 kr**
Social- och Omsorgsnämnden	71 000 (8,0%)	114,0 mkr (8,2%)	1 606 kr
Kommunstyrelsen	24 500 (2,8%)	33,3 mkr (2,4%)	1 359 kr
Leanlink	15 500 (1,7%)	21,1 mkr (1,5%)	1 363 kr
Arbetsmarknadsnämnden	9 000 (1,0%)	12,9 mkr (0,9%)	1 432 kr
Miljö- och Samhällsbyggnadsnämnden	8 000 (0,9%)	23,4 mkr (1,7%)	2 920 kr
SoF Förvaltningslokal – flera nämnder	3 000 (0,3%)	5,3 mkr (0,4%)	1 762 kr
Överförmyndarnämnden	500 (0,1%)	0,9 mkr (0,1%)	1 760 kr
Ej kopplat till nämnd	500 (0,1%)	0,2 mkr (<0,1%)	390 kr
Summa	887 500	1 392,4 mkr	1 553 kr **

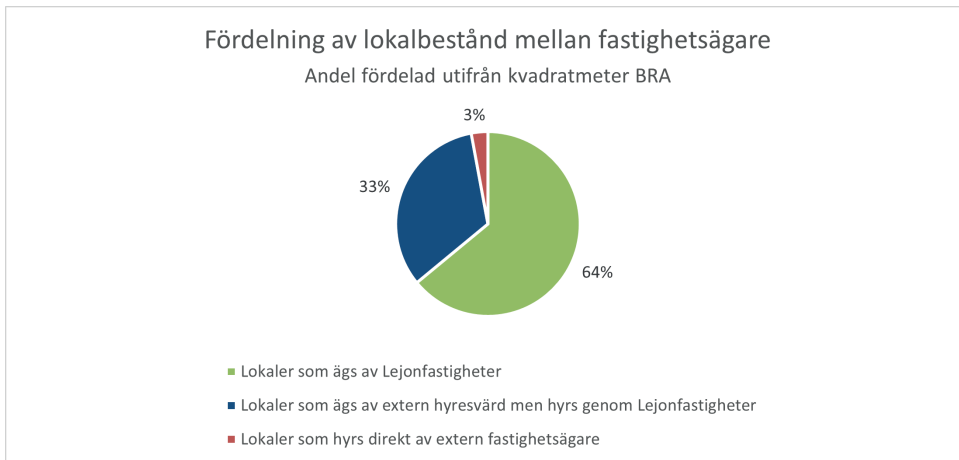
¹⁾Lokalbeståndet är redovisat utifrån vilken förvaltning som är avtalspart med direktkoppling till nämnd. Den interna fördelningen av hyreskostnad och kvm-tytor är inte redovisade.

Kommunens egna bostadsrätter, Saab Arena samt Tinnebäcksbadet, anläggningar så som fotbollsplaner, motionsspår, etc. finns inte med i fördelningen.

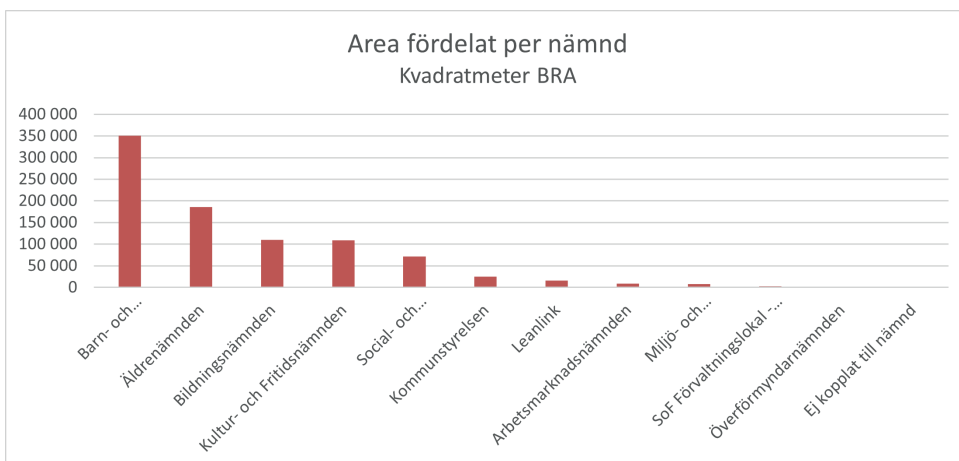
* Area för Linköpings Arena saknas i sammanställningen

** Nyckeltalet är beräknat exklusive hyreskostnad för Linköpings Arena då area saknas för detta objekt.

Kommunens verksamheter nyttjar drygt 887 500 m² bruksarea (BRA). Den totala hyreskostnaden uppgår till ca 1 392,4 mkr per år vilket motsvarar ett genomsnitt på 1 553 kr per kvadratmeter.



Av lokalbeståndet utgörs cirka 64 procent av lokaler som ägs av Lejonfastigheter, cirka 33 procent av lokaler som hyrs in från externa fastighetsägare via Lejonfastigheter och resterande cirka 3 procent av lokaler som kommunen hyr direkt från extern fastighetsägare och avtal som inte är övertagna av Lejonfastigheter.

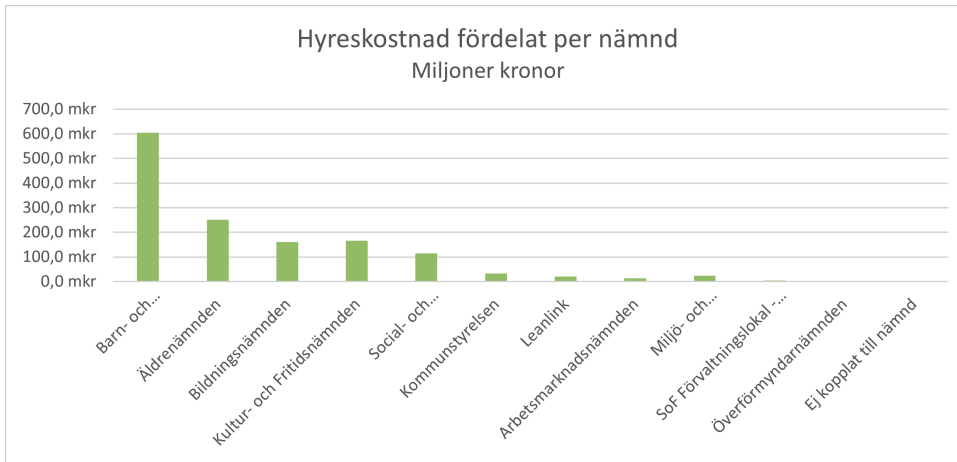


Lokalbeståndet är redovisat utifrån vilken förvaltning som är avtalspart med direktkoppling till nämnd. Den interna fördelningen av hyreskostnad och kvm-ytor är inte redovisade.

Kommunens egna bostadsrätter, Saab Arena samt Tinnebäcksbadet, anläggningar så som fotbollsplaner, motionsspår, etc. finns inte med i fördelningen.

Den nämnd som har det största lokalbeståndet sett antal kvadratmeter är Barn- och ungdomsnämnden vars lokalbestånd uppgår till ca 351 000 m² BRA vilket motsvarar cirka 39 procent av kommunens totala lokalbestånd.

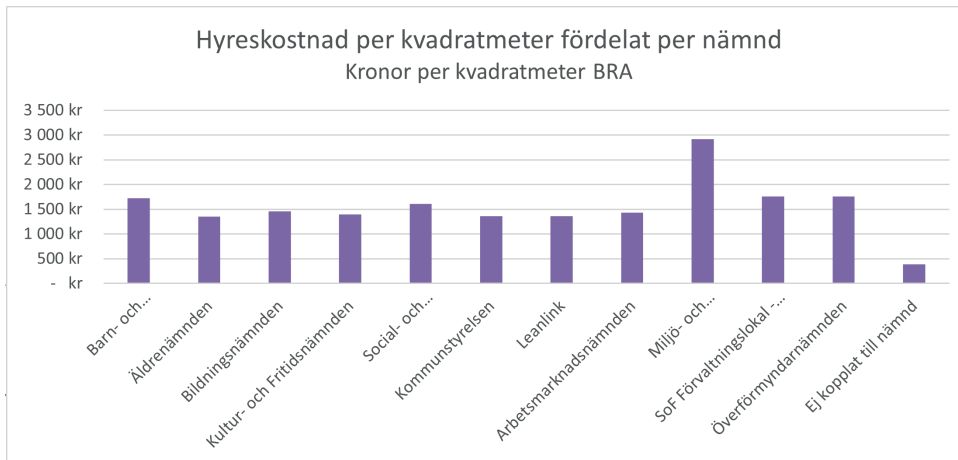
Äldrenämnden har det näst största beståndet motsvarande cirka 186 000 m² (21%) följt av Bildningsnämnden och Kultur- och fritidsnämnden med ett lokalbestånd på cirka 110 000 m² (12,4%) respektive 108 500 m² (12,2%).



Lokalbeståndet är redovisat utifrån vilken förvaltning som är avtalspart med direktkoppling till nämnd. Den interna fördelningen av hyreskostnad och kvm-ytor är inte redovisade.

Kommunens egna bostadsrätter, Saab Arena samt Tinnebäcksbadet, anläggningar så som fotbollsplaner, motionsspår, etc. finns inte med i fördelningen.

Hyreskostnaderna speglar till stor del storleken på beståndet i respektive nämnd där Barn- och ungdomsnämnden har den högsta hyreskostnaden motsvarande cirka 604 mkr (43,4%) följt av Äldrenämnden med en hyreskostnad på cirka 252 mkr (18,1%).



pingis Arena då area saknas för detta objekt

Den nämnd som sticker ut med högst hyreskostnad per kvadratmeter för sina lokaler är Miljö- och Samhällsbyggnadsnämnden motsvarande 2 920 kr per kvadratmeter. Sammantaget har cirka 47,9 procent av de totala lokalbeståndet en genomsnittlig hyreskostnad per kvadratmeter på mellan 1 600 – 1 760 kr per kvadratmeter.

2.2 Teknisk status

2.2.1 Långsiktig fastighetsplanering

Lejonfastigheter har under 2023 påbörjat ett arbete med att ta fram en långsiktig fastighetsplanering för samtliga objekt, både egenägda fastigheter och inhyrda. Målet för 2024 är att 55% av det egenägda beståndet ska ha en strategisk fastighetsplan.

Den långsiktiga fastighetsplaneringen ska utifrån tidsperspektiven nutid, närtid och framtid ge en bild över de åtgärder (underhåll samt re- och ersättningsinvesteringar) som Lejonfastigheter och Linköpings kommun planerar att genomföra för att upprätthålla en god funktionalitet och ändamålsenlighet för de verksamheter som bedrivs av Linköpings kommun. I underhållsplanerna redovisas det planerade underhållet per förvaltningsobjekt och i den strategiska fastighetsplanen redovisas utvecklingsmöjligheterna för densamma.

I den strategiska fastighetsplanen lägger Lejonfastigheter också stor vikt vid att i planen ha stort fokus på energibesparingar, hållbarhet och klimatanpassningsåtgärder.

Lejonfastigheter har identifierat några fastigheter som kommer att prioriteras.

Ljungsbro fritidscenter: stora och kostsamma underhållsbehov. Utredning pågår under 2023-2024.

Förskola Maråsvägen: fastigheten står delvis tom. Förskolan använder endast delar av entréplan och två rum på övervåningen. Det finns också en del (gymnastiksal) som tidigare hyrts av Kultur och Fritid men som idag står oanvänd. Svårt att hyra ut enstaka rum och svårigheter att hyra ut gymnastiksalen till annan intressent. Utredning föreslås avseende möjliggöra en förhyrning av hela lokalen för Utbildningsförvaltningen och på så sätt också möjliggöra uthyrning av gymnastiksal till föreningar och privatpersoner på orten.

Fsk Lunnevadsvägen: utmanande läge vid järnvägen, kulturmärkning och en tomställd byggnad.

Katedralskolan: strategiskt viktig fastighet. Planansökan är inskickad sedan tidigare och detaljplanearbete startas upp under våren 2024 för tillbyggnad av skolan.

Bussdepån: Det finns ett kommande behov för fullständig elektrifiering av fordonsflottan samt även möjlighet att anlägga ytterligare depå för regiontrafiken i Linköping. Vi ser en möjlighet att anlägga en större solcellsanläggning i eller invid nuvarande depå samt i ett tidigt skede planera för att integrera solceller och eventuellt batterilagrar i kommande expansion.

Fredriksbergsskolan: tomställd med byggnadstekniska utmaningar. Omfattande utredning pågår inför ny planansökan tillsammans med fastigheten för Ekholskolan, Fredriksbergsskolan och intilliggande kommunal mark för att möjliggöra en flexibel detaljplan för kommande samhällsbehov.

Ljungs skola: tomställd lokal på landsbygden. Utredning pågår för omställning till annan verksamhet.

Vi har också identifierat **Åleryd vårdbofastad**, **Kunskaps Gallerian** och **Smedstad Rid-sportcenter** som har framtagna planer men där vi ser ett behov av att utveckla dessa.

Utifrån underhållsplanen, strategiska fastighetsplanen samt samsyn med respektive förvaltning ska enighet nås kring ett framtida nyttjande och utveckling av lokalen.

Lejonfastigheter och Linköpings kommuns målsättning är att de strategiska fastighetsplanerna i framtiden ska gå att visualisera i ett kartverktyg som ska underlätta lokalförsörjningen av framtida samhällsfastigheter.

Status inhyrt lokalbestånd

Avtalsförvaltningen avseende det inhyrda beståndet har i sin planering ett antal avtal som inte lever upp till Lejonfastigheters och Linköpings kommuns krav på en kostnadseffektiv förhyrning samt saknar en långsiktig fastighetsplanering och ett sunt fastighetsägaransvar. Målet för 2024 är att cirka 50% av det inhyrda beståndet ska ha en strategisk plan för inhyrda avtal.

Lejonfastigheter kommer tillsammans med respektive förvaltning att utreda framtida behov och hitta proaktiva lösningar för en mer ändamålsenlig och effektiv förhyrning.

3. Lokalbehov

I detta avsnitt finns en sammanställning av lokalbehov utifrån nämndernas lokalför-sörjningsplaner.

3.1 Sammanställning trender lokalbehov

Social- och Omsorgsnämnden, Äldrenämnden och Barn- och Ungdomsnämnden arbetar intensivt med effektivisering av sina verksamhetslokaler. Under 2022-2023 har Lejonfastigheter i samarbete med Social- och Omsorgsförvaltningen gjort en genomlysning kommunens samtliga vårdboenden. Båda parter upplever att arbetet med genomlysningen har resulterat i många goda insikter och ett bättre samarbete och planerar för ett fortsatt arbete med övrigt bestånd. Lejonfastigheter ser ett stort värde i att ett likande arbete genomförs med övriga förvaltningar om att göra genomlysningar av deras lokaler för att öka förståelsen och kunskapen om beståndet.

Översynen av respektive nämnds lokalbehov leder till effektivisering och större nyttjande av befintligt lokalbestånd. Trenden visar ett minskat behov av nyproduktioner, framför allt inom Barn- och Ungdomsnämnden, där man i stället fokuserar på ombyggnationer och effektivisering av lokalerna. En effekt av Barn- och Ungdomsnämnden effektivisering är att ett mindre antal skolor byggs och därmed uppfylls inte Kultur- och Fritidsnämndens behov av idrottshallar, då nämnden är beroende av att Barn- och Ungdomsnämnden samtidigt tar delar av hyreskostnaden för en idrottshall.

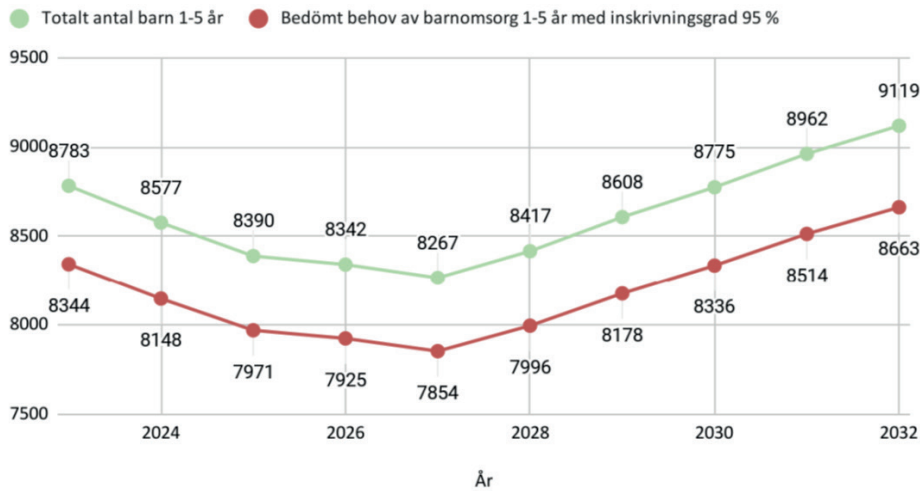
Genomlysningen samt behovet av fler platser inom Social- och Omsorgsnämnden samt Äldrenämnden visar på en ökad kunskap om nämndernas lokalbestånd gällande total kostnadseffektivitet. För att uppnå en effektivitet på total nivå gäller det att beakta både lokalkostnader men också driftskostnader, i kombination med ändamålsenlighet och teknisk status. Den genomlysning som är gjord och som kommer att ske på resterande bestånd visar på möjligheten att avveckla verksamhetslokaler som inte uppfyller ovan kriterier till förmån för större nybyggnationer.

3.2 Lokalbehov per nämnd

3.2.1 Barn- och ungdomsnämnden

Befolkningsutvecklingen de kommande tio åren ger effekter på behovet av förskoleplatser, det kommer att variera från -490 till +320 jämfört med hur många platser som finns 2023.

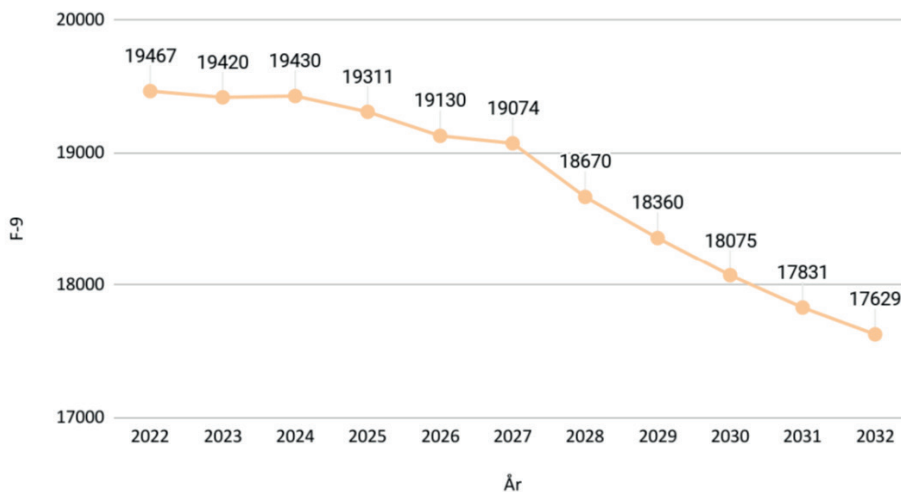
Enligt Barn- och ungdomsnämndens befolkningsprognoser kommer antalet barn i åldern 1-5 år minska år för år fram till år 2027 och därefter börja öka igen. Bedömningen är att behovet av förskoleplatser kommer vara som lägst 2027 med 490 färre platser jämfört med 2023. Ökningen som väntas efter 2027 och fram till 2032 väntas vara högre än den tidigare nedgången. Resultatet innebär ett behov av 320 fler förskoleplatser år 2032 jämfört med 2023.



Befolkningsprognosen för barn i åldern 6-15 visar på ett successivt minskande elevunderlag under prognosperioden. Totalt sett bedöms behovet av platser i årskurserna F-9 vara 1 840 platser färre 2032 jämfört med 2023.

Den största minskningen under prognosperioden sker i årskurserna F-6. Bedömningen är dock att antalet elever i dessa årskurser kommer att öka från och med 2033 vilket ligger i linje med den ökning av barn i förskolan som förväntas från och med 2028.

I årskurserna 7-9 förväntas antalet elever variera med +/- 200 elever under större delen av prognosperioden. Vid prognosperiodens slut pekar dock trenden mot ett minskande elevunderlag.



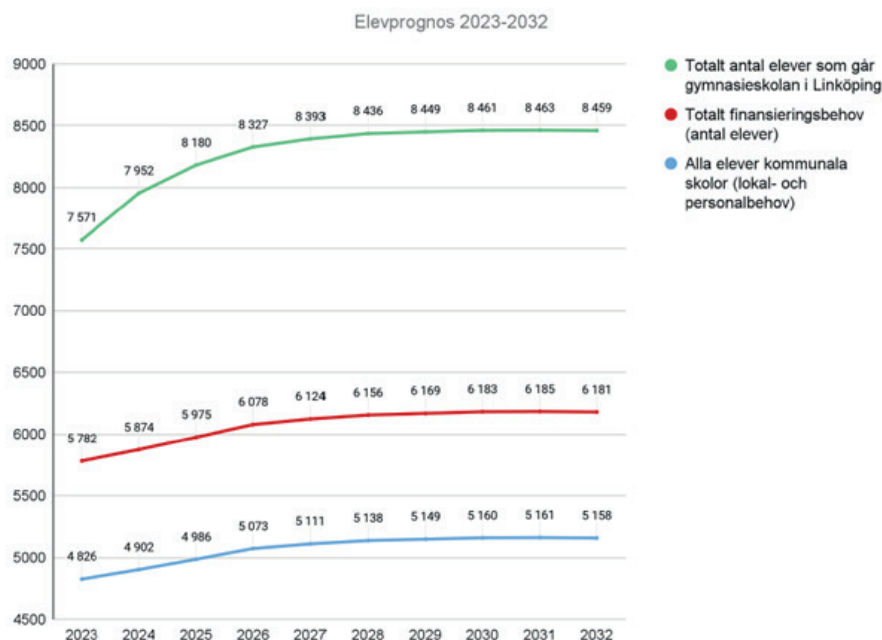
Sammanfattning av Barn- och ungdomsnämndens lokalbehov under planerperioden

- Behov av att effektivisera lokalanvändningen i förskolan samt planera för långsiktigt behov av att tillskapa fler förskoleplatser när prognosen ökar från och med 2028.
- Inget behov av att tillskapa nya elevplatser i grundskolan totalt sett under planperioden.
- Tillskapandet av nya lokaler i grundskolan kan vara motiverade sett till verksamhets-effektiviseringar, arbetsmiljöfrågor eller utifrån strategiska vägval.
- Nämnden kommer fortsatt arbeta aktivt med säkerhetsfrågor vilket sannolikt kommer leda till behov av investeringar i den fysiska säkerheten i enskilda objekt. Nämnden planerar en pilotinstallation av alarmerings-/varseblivningssystem på en högstadieskola under hösten 2023 för att fortsätta på övriga högstadieskolor under 2024.
- Nämndens arbete med att effektivisera lokalnyttjandet och minska lokalkostnaderna kommer fortsätta under planperioden.

3.2.2 Bildningsnämnden

Den kommande 10-årsperioden beräknas antalet personer i gymnasieåldern som är folkbokförda i Linköpings kommun öka med cirka 400 personer. Under samma period bedöms det totala antalet elever i gymnasieskolan, såväl kommunal som fristående, öka med cirka 900 elever varav cirka 300 elever bedöms återfinnas i gymnasieskolor i Linköpings kommuns regi.

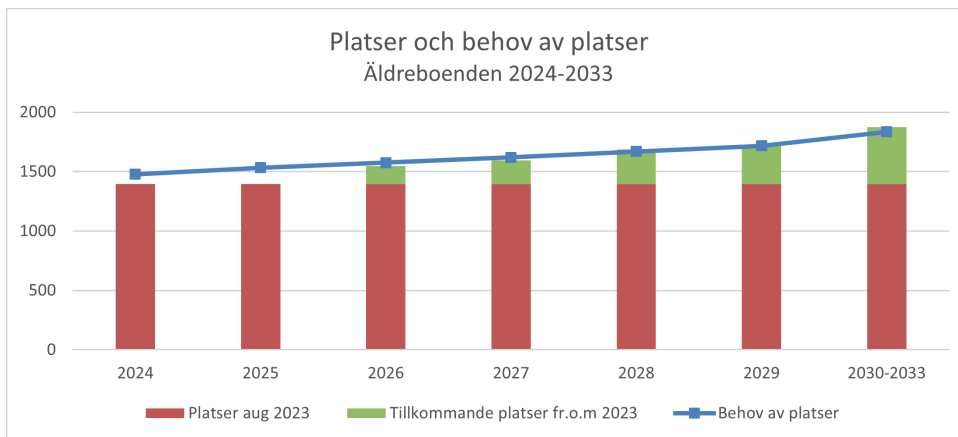
En osäkerhetsfaktor för elevantalen inom gymnasieskolan i Linköping är utvecklingen av gymnasieskolan i andra kommuner. Skulle utbudet av utbildningar minska eller i vissa fall helt försvinna från mindre, angränsande kommuner kommer fler elever söka sig till Linköping för att få sin gymnasieutbildning tillgodosedd. En annan osäkerhetsfaktor är om någon eller några av de andra kommunerna i Östergötland skulle välja att gå ifrån samverkansavtalet vilket automatiskt skulle minska tillförseln av elever till de kommunala gymnasieskolorna i Linköping.



Sammanfattning av Bildningsnämndens lokalbehov under planperioden.

- Elevökningen bedöms kunna lösas inom befintligt bestånd, men kommer förutsätta förhållandevis stora åtgärder för att säkerställa de lokaler som behövs för anpassad gymnasieskola.
- Utbyggnad av Katedralskolan för att ersätta paviljonger och lektionssalar utanför huvudbyggnaden.
- Nämnden kommer fortsatt arbeta aktivt med säkerhetsfrågor vilket sannolikt kommer leda till behov av investeringar i den fysiska säkerheten i enskilda objekt. I kommunen planeras en pilotinstallation av alarmerings-/varseblivningssystem på en högstadieskola under hösten 2023 och efter detta kommer installationer genomföras i gymnasieskolan under 2024.

3.2.3 Äldrenämnden



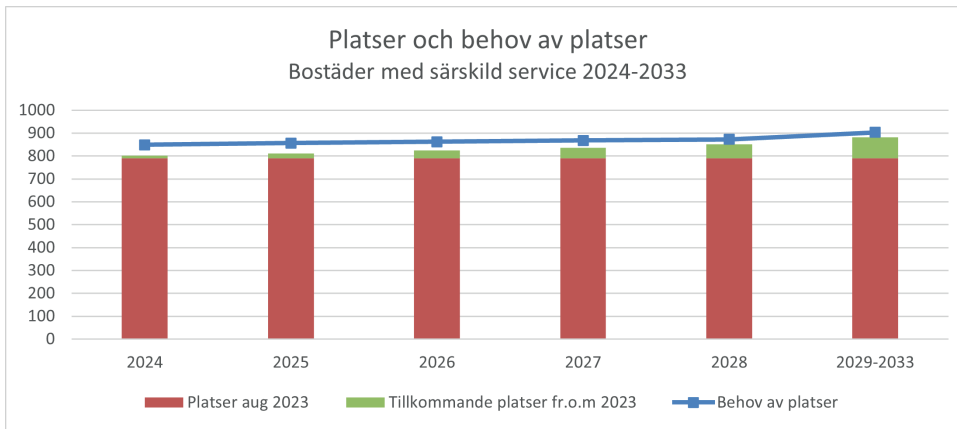
Vid planeringsperioden början finns ett underskott av platser i särskilt boende motsvarande cirka 80 platser. Prognosen pekar dessutom på ett ökande behov av platser under hela planeringsperioden vilket vid planeringsperiodens slut motsvarar cirka 350 platser. För att uppnå balans mellan utbud och efterfrågan finns en plan på att genom nybyggnation tillskapa fler platser i särskilt boende. Från och med 2028 kommer det finnas ett prognostiserat överskott av platser under förutsättning att samtliga planerade platser kommer på plats.

Under senare år har flera privata fastighetsägare genomfört eller planerar att genomföra nybyggnation med inriktning mot trygghetsboende för äldre personer i kommunen. Äldrenämnden beslutade 2012 att fastighetsägare som uppför trygghetsboende kan ansöka om ersättning för värd/värdinnefunktion. Nybyggnation inom området kan medföra att ställningstagande behöver göras av äldrenämnden av nuvarande bestånd av trygghetsboenden. De biståndsbedömda trygghetsboenden som finns i kommunen har tillkommit i en annan tid och därför finns det behov av genomlysning av dessa och närmare analys, för att fastställa strategi inför framtiden. I och med ny riktlinje från mars 2023 och omställningen maj 2023 är det ännu för tidigt att dra långtgående slutsatser.

Sammanfattning av Äldrenämndens lokalbehov under planperioden.

- Tillskapande av nya platser i särskilt boende enligt plan för att uppnå balans mellan utbud och efterfrågan.
- Översyn av samtliga boenden utifrån de fem fokusområden som identifierats som prioriterade framåt.
- Fortsätta bevaka utvecklingen av trygghetsboende tillsammans med andra bostadsbolag.

3.2.4 Social- och omsorgsnämnden



Diagrammet visar att behovet av platser i boenden med särskild service är större än utbudet. Prognosen visar att detta underskott på platser kommer bestå under hela prognosperioden. Underskottet är som störst i början av prognosperioden där det mellan åren 2024-2027 förväntas finnas ett underskott på ca 30-50 platser. Från och med 2028 förväntas detta underskott minska till cirka 20 platser under förutsättning att planerade tillkommande platser verkställs och att behovet inte ökar mer än prognosen.

För att lyckas täcka behovet under ett tidigare skede så har man kontinuerliga diskussioner om att omfördela lokaler från äldreomsorgen som är bättre lämpade för Social- och omsorgsnämndens verksamheter. Det förutsätter dock att samtliga platser är belagda. En så hög täckningsgrad bedöms svår att uppnå på grund av matchningsproblem hos de individer som har behov av bostad samt enskildas önskemål.

År 2028 förväntas skillnaden mellan behov och platser vara liten, vilket ger oss möjligheten att se över de boenden som inte är ändamålsenliga och avveckla/utveckla dessa. Därför kommer förvaltningen tillsammans med Lejonfastigheter se över samtliga boenden inom Social- och omsorgsnämnden under 2024/2025 likt den genomlysning man gör inom äldrenämndens lokaler under 2023. Genomlysningen ska vara ett underlag som ger förvaltningen förutsättningar för långsiktig planering och strategiska vägval.

Bostadsbehovet för utsatta målgrupper är ofta akuta och svåra att överblicka över tid. Samma svårigheter inkluderar även boendeförsörjningen avseende nyanlända som snabbt kan skifta beroende på förändringar i vår omvärld eller nationella politiska beslut. Innevarande år ska Linköpings kommun ta emot 126 kommunanvisade nyanlända av totalt 349 personer som ska anvisas till länet. Migrationsverket har lämnat ett förslag på att 379 personer ska anvisas till länet 2023 vilket är en ökning på cirka 11 procentenheter. Bedömningen är att det kommer bli en motsvarande ökning dvs. totalt 130-140 nyanlända kommer att anvisas till kommunen 2023.

Från och med den 1 juli 2022 trädde en ny lagstiftning i kraft som innebär att även flyktingar från Ukraina får anvisas till kommuner. År 2022 skulle kommunen ta emot och ordna bostäder för 376 massflyktingar. Någon närmare framtidsprognos finns inte att tillgå för tillfället.

Sammanfattning av lokalbehov under planperioden

- För att nå en balans under planperioden är bedömningen att det, utifrån nuvarande prognoser, behöver tillskapas 1-2 nya boenden med särskild service per år.
- Genomförd utredning har fastställt ett behov av ett nytt HVB-hem för pojkar med cirka 7 platser.
- Omvandling av ett befintligt stödboende för att i framtiden ta emot ensamkommande flyktingbarn som varit på HVB men inte längre är i behov av ett så omfattande stöd.
- Lokaler som möjliggör enskild och individanpassad fritids- och korttidsverksamhet med möjlighet till avgränsning, men i anslutning till en ordinär fritids eller korttidsverksamhet är önskvärt.
- Behov av lokaler med möjlighet att samtidigt ta emot fritids- och korttidsbarn så att korttidsbarnen kan åka direkt till korttids efter skolan.
- Förvaltningen ska fortsatt utveckla samarbetsformer med Stångåstaden, privata bostadsbolag och branschorganisationer för att säkerställa bostadsförsörjningen för utsatta målgrupper.

3.2.5 Kultur- och fritidsnämnden

Sammanfattning av lokalbehov under planperioden

Utveckling Ryd Sportcenter

Bedöms färdigställas under hösten 2023.

Motionsspår i Ekängen

Projektet har försenats på grund av utmaningar i projektering och spårets sträckning. Genomförandebeslut beräknas kunna beslutas i kultur- och fritidsnämnden i slutet av 2023.

Omlädningsrum i Ekängen

Lejonfastigheter har under våren 2023 slutfört sitt uppdrag att handla upp och bygga en servicebyggnad i anslutning till Ekängens konstgräsplan.

Ny konstgräsplan i Lingham

En konstgräsplan planeras att vara klar i slutet av 2023.

Ny idrottshall i Berga

Projektet ligger utanför planperioden eftersom det är beroende av barn- och ungdomsnämndens planering av skollokaler.

Multiarena

Förutsättningar finns nu för att slutföra pågående detaljplan samt påbörja projektering och byggnation av en ny multihall. Färdigställande planeras till 2027.

Utveckling Ryd Motionscenter

En utökad ram för kultur- och fritidsnämnden under 2023 möjliggör upphandling och entreprenadstart för den utvecklingsidé som presenterats.

Nya Vasahallen

Anläggningen planeras stå färdig under våren 2024.

Konstgräsplan och servicebyggnad i Lambohov

En konstgräsplan planeras att vara klar i slutet av 2023. Lejonfastigheter har fått i uppdrag att handla upp och bygga en servicebyggnad i anslutning till Lambohovs framtida konstgräsplan.

Konstgräsplan i Berga (Skarpan)

En konstgräsplan planeras att vara klar under 2024.

Naturgräsplan i Ekängen

En naturgräsplan planeras att vara klar under 2024.

Renovering av Ryd Solhaga och Lingvallen

Upprustning av Ryd Solhagas och Lingvallen fotbollsplaner (renovering av gräsytor, ny belysning och utökat underhåll)

Collegium

Förhyrning av Collegium perioden 2023-10-01 – 2028-09-30.

Serviceanläggning Ryd Solhaga

Renoveringen planeras vara slutförd under sommaren 2024 och innehåller omlädningsrum, kontor, förråd, samlingslokal och kiosk.

Ungdomsmötesplats i innerstaden

Utredning av en ungdomsmötesplats har genomförts. Hyreskostnaden uppskattats till ca 4,7 miljoner kronor. Nämnden har möjlighet att finansiera mötesplatsen med 400 000 kronor genom omprioriteringar inom ram.

Ny kulturscen

För kommande 10-årsperiod finns behov av en ny kulturscen för att möta behovet av kulturlokaler som en växande kommun står inför och som även återfinns i det kulturpolitiska programmet. Finansiering för en så-dan kulturscen återfinns inte inom nämndens ram. En anläggningsstrategi för kulturen, motsvarande anläggningsstrategin som finns för idrotten, är under framtagande.

Fullstor idrottshall i nya Kungsbergsskolan

Projektet ligger utanför planperioden eftersom det är beroende av barn- och ungdomsnämndens planering av skollokaler.

Ny idrottshall i Lingham

Detaljplanearbete innehållande en fullstor idrottshall pågår.

Projektet ligger utanför planperioden eftersom det är beroende av barn- och ungdomsnämndens planering av skollokaler.

3.2.6 Arbetsmarknadsnämnden

Flytten av Resecentrum påverkar nämndens lokaler på Dvärggatan för praktiska arbetsmarknadsinsatser, då området kommer att planeras om från industriområde till stadsområde/affärsområde. År 2028 behövs troligtvis en plan för ny placering av verksamheten. Denna lokalförändring bidrar även till att lokalerna på Anders Ljungstedtska gymnasium kan kvarstå.

Den planerade ombyggnationen av fastigheten som omfattar nämndens lokaler på Nygatan 19, kommer att påverka verksamhet. Eventuellt behöver verksamheten evakueras under ombyggnationen vilket kommer bli aktuellt som tidigast under Q3 2025.

Andra faktorer som kan påverka behovet av lokaler för arbetsmarknadsinsatser och vuxenutbildning är politiska beslut och den allmänna konjunkturen. Även beslut från statliga aktörer exempelvis Arbetsförmedlingen och Försäkringskassan kan påverka.

Sammanfattning av lokalbehov under planperioden

- Ändrad inriktning för vår praktiska verksamhet (IAF), kan innebära ombyggnationer av lokaler.
- Förändringen i fastigheten som innefattar Nygatan 19, kan innebära ombyggnationer även i våra befintliga lokaler.
- Storgatan 39D avvecklas per 31 december 2023.
- Lokalen på plan 3, Nygatan 19, planeras avvecklas i samband då delar av verksamheten flyttar till Drottninggatan 45, hösten 2025.

3.2.7 Kommunstyrelsen

Kommunledningsförvaltningen har övergått till ett aktivitetsbaserat arbetssätt och finns nu i stadshuset och på Ågatan 40. Kontorslokaler nyttjas på ett effektivt sätt och är ändamålsenliga.

Bedömningen är att det inte finns behov av ytterligare kontorsyta under de närmsta åren för Kommunledningsförvaltningen och Verksamhetsstöd och service

Räddningstjänsten har sedan flera år tillbaka arbetat tillsammans med Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen för att hitta en ny placering för kommunens räddningsövningsfält som idag finns inom stadsdelen Djurgården, då utvecklingen till ett nytt bostadsområde innebär att övningsfältet måste flyttas. I Norrköpings kommun diskuterar man också ett nytt övningsfält och planerna sedan en tid tillbaka är att utreda om kommunerna kan bygga ett gemensamt övningsfält.

Kommunfullmäktige beslutade i mars 2021 att godkänna uppförandet av ett nytt gemensamt räddningsövningsfält för Räddningstjänsten i Östra Götaland (RTÖG).

I framtidsplanerna och i översiktsplanen för Ljungsbro benämns Ljungsbro och Berg som utvecklingsorter med ett betydligt ökat innevånarantal. För att möta nuvarande och framtida behov av skydd och säkerhet i området, behövs en ny räddningsstation då den befintliga har stora brister och dessutom är felaktigt placerad.

Kommunstyrelsen beslutade i december 2020 att ge Lejonfastigheter i uppdrag att tillsammans med RTÖG och Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen, ta fram ett hyresförslag avseende en ny räddningsstation i Ljungsbro/Berg-området som ersättning för befintlig station.

Utifrån befolkningsökningen och riskutvecklingen kan behov av en ytterligare utryckningsstyrka finnas i Linköping. Beroende på Ostlänkens dragning genom Linköping, kan lokaliseringen av station Kallerstad behöva omprövas.

Sammanfattning av lokalbehov under planperioden

- Eventuellt kommer Överförmyndarenhetens lokaler samordnas med annan kommunal verksamhet och man undersöker möjligheten att hyra lokaler på Stadsbiblioteket.
- Tillsammans med Norrköpings kommun och Räddningstjänsten i Östra Götaland (RTÖG) utreda förutsättningarna för ett nytt gemensamt räddningsövningsfält.
- Ett nytt gemensamt räddningsövningsfält för RTÖG ska ägas och förvaltas av RTÖG.
- Utreda hur RTÖG's operativa närvaro i Vikingstad kommer att behöva se ut i framtiden vilket kan leda till förändrade lokalbehov runt 2030.
- Kommunstyrelsen har tagit ett utredningsbeslut om en ny station i Ljungsbro och lämnat en beställning till Lejonfastigheter att projektera för en sådan. Samtidigt som den nya stationen står klar ska befintlig räddningstjänstlokal på Cloetta i Ljungsbro sägas upp för avflyttning.
- Beroende på Ostlänkens dragning genom Linköping, kan lokaliseringen av station Kallerstad behöva omprövas.

4. Lokalförsörjningsanalys

4.1 Nulägesanalys

Barn- och Ungdomsnämnden tog under våren 2023 beslutet att minska sina utbildningslokaler avseende förskolor och grundskolor på grund av minskande befolkningsprognos och överkapacitet i befintliga lokaler.

Lejonfastigheter har sedan dess arbetat systematiskt med de tomställda lokalerna utifrån olika parametrar med fokus på kommunens långsiktiga behov av samhällsfastigheter och fastighetens utvecklingsmöjligheter.

Både inhyrda lokaler samt lokaler i Lejonfastigheters bestånd berörs av förändringarna.

Lejonfastigheters mål är att nyttja fastigheterna så långt det är möjligt för annat kommunalt samhällsbehov utifrån lokal- och kostnadseffektivitet och behoven över tid. Påvisar utredningen att utveckling inte är möjlig får nytt inriktningsbeslut tas och ny utredning tar vid. Vissa fastigheter kommer ta längre tid att utreda, till exempel utredning genom ny detaljplan för utveckling av större fastighet medan andra redan har ett beslut. Arbetet och besluten hanteras i ett separat forum inom Lejonfastigheter och redovisas per objekt.

4.1.1 Omvärld och långsiktig utveckling

Utifrån utvecklingen inom Linköpings kommun och omvärlden ser Lejonfastigheter några faktorer som kommer ha stor vikt för lokalförsörjningen framöver och måste beaktas i den framtida lokalförsörjningsplaneringen.

Höga produktionskostnader ger höga hyror

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.

Säkerhet och Trygghet

De samhällsförändringar vi ser i vardagen ställer högre krav säkerhet och trygghet i och kring kommunens lokaler. Linköpings kommun och Lejonfastigheter har förstärkt sina respektive säkerhetsorganisationer och utökat och förtätat samarbetet ytterligare. From 2023 övertar Lejonfastigheter en del av ansvaret för säkerhetsfrågor och skadegörelse. Syftet är att genom ett systematiskt förebyggande arbete minska skadegörelse och öka tryggheten inom Linköpings kommuns verksamheter.

Osäkerhet avseende utveckling

Vi ser en osäkerhet i utbyggnad av staden kopplat till hur vi kan agera proaktivt i både översiktsplan och detaljplan, samt vara lagom rustade med utvecklingsplaner av egenägda fastigheter, markreserver, byggrätter och startklara projekt för att uppfylla behovet av samhällsfastigheter när behovet uppstår. Historiskt har akut lokalbehov oftast uppfyllts med dyra paviljonglösningar, vilket bör undvikas genom långsiktig planering. Lejonfastigheter ser ett behov av en större samverkan mellan Lejonfastigheter och de olika förvaltningarna. Ambitionen från Lejonfastigheter är att agera strategisk partner till alla nämnder och vara delaktiga i tidigt skede i förvaltningarnas arbete för att bättre förstå behoven och agera proaktivt och lösningsfokuserat.

4.1.2 Barn- och ungdomsnämnden

Planeringen av förskole- och skolplatser bygger på Linköpings kommuns årliga befolkningsprognos som i sin tur grundas i nationell data, samt lokal data utifrån Miljö- och samhällsbyggnadsnämndens översiktsplaner och detaljplaner. Vid författandet av denna lokalförsörjningsplan sker stadsplaneringen i högre takt än befolkningsutvecklingen. Det innebär att kommunen sannolikt kommer arbeta upp ett planöverskott. Ett planöverskott innebär att det blir något mer osäkert i prognoserna i vilka områden, vilken omfattning och i vilken tid som byggnation kommer ske och när den kommunala servicen behöver vara utbyggd för att tillgodose medborgarnas behov. Kommunen kommer behöva arbeta efter en strategi som möjliggör att samhällsfastigheterna finns planerade i översikts- och detaljplaner och snabbt kan beställas och bebyggas. Genom att kontinuerligt föra en dialog med Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden om markreserver så ökar möjligheterna för ett agilt agerande.

Utredningen Skola 2035 (BOU 2019-129) ligger till grund för de planer som finns för lokaler på lång sikt. Förändringar och förseningar i detaljplanearbetet måste beaktas i den långsiktiga planeringen, då de kan påverka behovet av lokalförsörjning.

4.1.3 Äldrenämnden

Utveckling av kommunens verksamhet för att kunna möta framtidens utmaningar, ställer krav på utformningen av lokaler där vård- och omsorg ska bedrivas. Inför kommande år identifieras fem fokusområden som får konsekvenser på utformningen av lokaler.

- Det första fokusområdet utgår från att allt fler äldre och även svårt sjuka äldre väljer att bo kvar i det egna hemmet, vilket ställer stora krav på hemtjänst, hemsjukvård och rehabilitering. Omställningen ställer andra krav på lokalerna, eftersom det behöver finnas lokaler i varje område som kan säkerställa god och säker arbetsmiljö för fler personalkategorier än tidigare.
- Ett andra fokusområde är de målgrupper som vi kommer att skapa boende för i framtiden är framför allt personer med omfattande omvårdnadsbehov och personer med demenssjukdom inom särskilt boende. Det ställer krav på lokalernas utformning både när det gäller att skapa förutsättningar för att bedriva en effektiv verksamhet och anpassningar utifrån de behov som målgrupperna har vad gäller till exempel, patientsäkerhet, utevistelse, utrustning, tillgänglighet osv.
- I framtidens boenden ska det finnas goda förutsättningar för digitalisering, som är det tredje fokusområdet. Om samma grundstandard finns i samtliga vårdbostäder möjliggör detta att omställning utifrån behov kan ske mer skyndsamt än idag. Arbetet med breddinförande av behovsanpassad tillsyn fortgår och kommer att innebära viss anpassning eller komplettering av brandskydd.
- Säkerheten i fastigheterna är det fjärde fokusområdet som i takt med utveckling av bland annat digitalisering i hemtjänst ökar kraven på säkerhet gällande fastigheter för att förebygga inbrott, skadegörelse och även personalens säkerhet och arbetsmiljö. Säkerheten/skalskyddet på våra boenden är en viktig fråga som är eftersatt och som fått pausas under pandemin. Det behöver göras ett övergripande arbete med säkerhetszoner och genomgång av låssystem utifrån kommunövergripande uppdrag.
- Utmaningar kopplat till behov av minskning av utsläpp av växthusgaser samt anpassningar till ett förändrat klimat bör nämnas som ett femte fokusområde. Äldrenämnden ska kunna bedriva den verksamhet som de är skyldiga att bedriva även i ett föränderligt klimat och aktivt bidra till kommunens mål om ett Koldioxid neutralt Linköping 2025. Klimatarbetet ställer andra krav på nämndens lokaler för att de ska vara anpassade så att grunduppdraget kan bedrivas även vid till exempel höga temperaturer, stora regnflöden och andra klimatrelaterade utmaningar.

Sammantaget bör en genomlysning ske i samtliga lokaler. Detta för att kunna ta fram en tydlig plan för befintliga verksamheter, dvs. vilka kan bli ändamålsenliga genom att byggas om/byggas till och vilka behöver på sikt avvecklas i takt med om- och nybyggnation. Här har även erfarenheter från pandemin påvisat brister och behov som tidigare inte varit lika tydliga.

4.1.4 Social- och omsorgsnämnden

Förvaltningen jobbar löpande med analyser och prognosarbete för att bedöma det framtida behovet av bostäder med särskild service som ska ge goda planeringsförutsättningar inför kommande perioder. Faktorer som kan minska behovet av nya bostäder är till exempel rehabiliterande och stödjande insatser i samband med lägre trösklar in på ordinarie bostadsmarknad, eller inrättande av träningsboende. Det pågår även ett offensivt arbete med att ge personer möjlighet att lämna bostad med särskild service.

Behovet av stödboendeplatser är svårt att uppskatta utifrån rådande världsläge, men följs upp kontinuerligt. Ett annat behov som vi ser har ökat de senaste åren är lokaler som möjliggör enskild och individanpassad fritids- och korttidsverksamhet för barn med beslut enligt kap.9 LSS § 6 och § 7.

Idag har kommunen en integrerad verksamhet med regionen, i form av en beroendemottagning riktad mot vuxna. Om samsjuklighetsutredningens slutbetänkande går igenom (SOU 2023:5) kommer det innebära stora förändringar för både kommun och region. Ett av förslagen gör gällande att kommun och region tillsammans är skyldiga att ha integrerade mottagningar. Om detta kommer innebära ökade behov av lokaler för Linköpings kommun, är svårt att idag uppskatta.

Inom Social- och omsorgsnämndens område har ett nytt funktionsprogram beslutats. Utifrån detta ska det göras en översyn av befintliga lokaler. Med den översyn som grund ska det tas fram en plan för att anpassa och/eller avveckla boenden i enlighet med kraven i funktionsprogrammet.

Åtgärder för minskning av utsläpp av växthusgaser samt anpassningar till ett förändrat klimat bör nämnas som mycket stora utmaningar inom området. Social- och omsorgsnämnden ska kunna bedriva den verksamhet som de skyldiga att bedriva även i ett föränderligt klimat och ska aktivt bidra till kommunens mål om ett Koldioxid-neutralt Linköping 2025. Klimatarbetet ställer andra krav på nämndens lokaler för att de ska vara anpassade så att grunduppdraget kan bedrivas även vid till exempel höga temperaturer, stora regnflöden och vid andra klimatrelaterade utmaningar. Det gäller såväl befintliga fastigheter som vid nybyggnation och för såväl förebyggande insatser som mer akuta insatser. De här förebyggande arbetet kan leda till ökade lokalkostnader för Social- och omsorgsnämnden.

Utredning pågår för att kunna möta behov av korttidsvistelse för både barn och vuxna samt bostäder med särskild service för barn eller unga. Målgruppen med barn och ungdomar inom autismspektrat har ökat och det finns en efterfrågan på fler individuella lösningar.

Nationellt och regionalt intensifieras planeringen med omställning till en nära vård. Intentionerna med omställningen är att personcentrera vård och omsorg och öka tillgängligheten, till exempel i att förlägga verksamheter mer områdesnära. Detta kan komma att leda till ökade lokalkostnader under de närmsta tio åren.

4.2 Lejonfastigheters investeringar

Lejonfastigheter ska aktivt äga, utveckla, hyra ut och hyra in lokaler och fastigheter till offentlig verksamhet i Linköpings kommun. Detta innebär att företaget kontinuerligt arbetar med sin/kommunens lokalförsörjningsplan för att möta hela kommunens behov av samhällsfastigheter på både kort och lång sikt.

Lejonfastigheters investeringsbudget sätts efter lokalförsörjningsplanen och beställningar från kommunen, dess förvaltningar och olika verksamheter, med viss justering för eventuella förseningar och uppskattade kostnader. Investeringarna består i stora delar av ny-, om- och tillbyggnationer, och byggnationerna finansieras genom lån med återbetalning i form av hyresintäkter.

Investeringsvolymen uppgår årligen till mellan 450 - 550 mkr, kommande fyraårsperiod uppgår investeringsbudgeten till 2 000 mkr.

För planerat underhåll utgår Lejonfastigheter från underhållsplanerna för samtliga fastigheter. Underhållsplanerna revideras och uppdateras årligen för att möta fastigheternas behov. I Lejonfastigheters budget ligger underhållsåtgärder för ca 155 mkr per år, varav ca 55 mkr per år kan redovisas som investeringar. Detta är även i nivå med utfallet för underhållsåtgärder per år de senaste åren. Vissa år finns ambitionen att göra ännu mer underhållsåtgärder, men för att klara företagets avkastningskrav samt att inte planera för mer arbete än vad organisationen faktiskt klarar att utföra, så väljer företaget att minska/hålla underhållsbudgeten till ca 100 mkr per år i kostnad.

I beräkning av hyra för lokaler lägger Lejonfastigheter en schablonsumma per kvadratmeter BRA för drift och framtida underhåll i kalkylen. På så vis finansieras skötsel av fastigheterna av hyran.

Även så kallade reinvesteringar budgeteras efter underhållsplanerna. Detta är återinvesteringar, alltså byten av befintliga delar/komponenter/inventarier etc. Reinvesteringarnivåerna för närmsta fyra åren varierar mellan 100 mkr första året och 70, 40 respektive 60 mkr de kommande åren. Att nivån är så hög 2024 beror främst på att bolaget fokuserar stora resurser till att byta äldre kvicksilverbelysning i fastighetsbeståndet, i enlighet med EU-beslut.

Samtliga åtgärder finansieras genom hyror, då dessa ska täcka företagets samtliga kostnader, både för fastighetsdrift och underhåll, olika former av investeringar, räntor och personal.

4.3 Prioriterade lokalförsörjningsåtgärder

I arbetet med framtagande av denna lokalförsörjningsplan har nämnderna själva ansvarat för att prioritera sina egna lokalförsörjningsåtgärder. Någon gemensam samplanering och prioritering av lokalförsörjningsåtgärder har inte skett. Detta är en utvecklingspunkt för kommande lokalförsörjningsplaneringsprocesser.

4.4 Effekter (samlad bild) av hur olika förändringar i lokalbeståndet påverkar kommunens totala lokalanvändning och lokalkostnader

Vid upprättande av denna lokalförsörjningsplan uppgick den totala hyreskostnaden för de lokaler Linköpings kommun hyr av Lejonfastigheter till cirka 1 392 mkr per år. Baserat på de åtgärder som omfattas av lokalförsörjningsplanen bedöms motsvarande kostnad 2023 uppgå till 1 666 mkr per år. Detta motsvarar en ökning med 291 mkr per år vilket innebär att den årliga hyreskostnaden skulle ökat med 21 procent. Äldrenämnden bedöms få den högsta ökningen i hyreskostnad motsvarande cirka 196 mkr per år.

För merparten av de åtgärder som ingår i planen har det inte varit möjligt att redogöra för förändring i antal kvadratmeter och platser. För framtida lokalförsörjningsplaner är det önskvärt att kunna redovisa även dessa effekter på lokalbeståndet utifrån åtgärdsplanen.

I tabellen här nedan redogörs för den prognosticerade förändringen av hyreskostnad för respektive nämnd under prognosperioden.

Nämnd	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Barn- och ungdomsnämnden	-2,6	1,4	12,0	16,6	16,6	16,6	16,6	16,6	16,6	16,6
Bildningsnämnden	1,8	8,8	9,1	9,3	9,3	9,3	9,3	9,3	9,3	9,3
Kommunstyrelsen	0,0	0,0	0,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0
Kultur- och fritidsnämnden	12,2	12,6	19,9	27,2	24,6	21,9	21,9	21,9	21,9	21,9
Omsorgsnämnden	3,4	4,9	8,6	12,5	17,6	19,5	21,4	23,3	25,3	27,2
Äldrenämnden	0	0	55,5	93,1	121,9	151,3	167,3	167,3	196,1	196,1
Totalt	14,8	27,7	105,1	161,7	193,0	221,6	239,5	241,4	272,2	274,1

4.5 Utvecklingspunkter

I det fortsatta arbetet med att utveckla lokalförsörjningen och den kommungemensamma lokalförsörjningsplanen har ett antal förbättringspunkter identifierats.

Organisation

Samtliga verksamheter och bolag inom kommunen ska medverka till att lokalförsörjningen och lokalanvändningen planeras i samverkan och utifrån en helhetssyn på kommunens totala behov och ekonomi. Kommunnytta, ändamålsenlighet, kostnadseffektivitet och hållbarhet bör vara vägledande för lokalförsörjningen och lokalanvändningen. För att uppnå största möjliga nytta för kommunen förutsätts att det finns forum för samverkan mellan kommunen och Lejonfastigheter som kan arbeta med dessa frågor. Detta innebär dels att det finns resurser med ansvar och mandat för att säkerställa förvaltningarnas lokalbehov och möjliga lösningar.

Samverkan

För att tillgodose största nyttan för kommunen förutsätts även kontinuerlig kommunikation och samplanering mellan alla förvaltningar. Idag finns återkommande och välfungerande forum för lokalförsörjningsarbetet med respektive förvaltning men för att tillgodose det uttalade uppdraget att arbeta med den strategiska lokalförsörjningsplaneringen med nyttan för kommunen i fokus behövs arbetet förtydligas med forum, roller och mandat inom kommunen och Lejonfastigheter.

Planeringen utifrån den nya lokalförsörjningsplaneprocessen pågår tillsammans med kommunens förvaltningar för att säkerställa rätt forum, samarbetsplatser, tidplan, mandat och roller. Inom Lejonfastigheter finns forum för att säkerställa att information avseende fastighetsplanering och kommande behov bli samsynade samt kvalitets-säkra dokumentation till kommande kommungemensam lokalförsörjningsplan.

I detta ingår att samla in alla behov som finns, samplanera mellan förvaltningar samt prioritera mellan olika behov utifrån fastställda parametrar. För att säkerställa att en sådan grupp har fokus på strategiska frågeställningar kan det även finnas behov av andra forum som hanterar frågor som inte är av lika strategisk karaktär och på sätt avlastar den strategiska gruppen.

Synkning med övriga planeringsprocesser

För att få en fungerande lokalförsörjningsplanering behöver processen samsynas med övriga planeringsprocesser i kommunen. I slutändan bör den kommungemensamma lokalförsörjningsplanen vara underlag för kommunens budget och investeringsplan. För att säkerställa att man hinner med alla aktiviteter och får en kvalitetssäkrad kommungemensam lokalförsörjningsplan på plats som underlag för arbetet med budget och investeringsplanen, pågår nu ett utvecklingsarbete för att synkronisera dessa processer.

Säkerställa underlag

Under arbetet med lokalförsörjningsplaneringen har det varit svårt att få fram säkerställda underlag avseende lokalbeståndet. Kommunen bör därför arbeta med att skapa förutsättningar för att ha säkerställda källor avseende lokalbeståndets omfattning, area, kostnader och teknisk status. Även om fokus i lokalförsörjningsplaneringen är att tillgodose verksamheternas framtida behov är dessa uppgifter viktiga dels för att säkerställa rätt strategiska beslut, dels för att på sikt kunna följa upp effekterna av kommunens lokalförsörjningsplanering.

