

Diarienummer: KS.2016.113
Datum: 2016-03-18

Mål och strategier för lokalförsörjning i Ale kommun 2016-2026

Samtidigt som vi för första gången tar en långsiktplan för lokalförsörjningen är det också viktigt att vi tar ställning till ett antal frågeställningar som styr planeringen på sikt. Dessa frågor har långtgående ekonomiska konsekvenser och det är viktigt att politiken tar ställning i dessa vägval.

Några av vägvalen kommer längre fram att ingå i ramprogram för olika delar av lokalförsörjningen. De strategiska besluten kommer implementeras i respektive program efterhand för exempelvis skollokaler, förskolelokaler och särskilda boenden.

Bakgrund

Ale kommun har ambitionen att vara en tillväxtkommun med en årlig tillväxt på 1,5 %. En tillväxt med denna volym skall skapa förutsättningar för att bibehålla och utveckla den kommunala servicen samtidigt som kommunen tar ansvar för åtagandet att vara ett av de fem stråken i Göteborgsregionen. Tillväxten ställer nya krav på framförhållning i lokalförsörjningen. Nybyggnation från råmark som ej är detaljplanelagd för kommunalverksamhet tar fyra – fem år innan en färdig byggnad kan tas i bruk.

Tillväxttakten kan initialt bedömas till cirka 500 nya Alebor per år. Ambitionen är att ökningen skall ske både med barnfamiljer och äldre som exempelvis lämnar sina villor/radhus och flyttar till nya bostäder som är attraktiva för denna målgrupp. Bedömningen är dock att antalet barn kommer att vara större än den procentuella andelen. Med utgångspunkt i SCB statistiken för halvåret 2015 och om tillväxten fördelas på åldergruppera lika upp till 44 års ålder kommer tillväxten inom respektive åldersspann att fördelas enligt tabell 1 (*denna tabell bör förstås relateras till flyttnetton istället men var ej tillgänglig*)

Ålder	Antal
0-4	49
5-9	60
10-14	56
15-19	55
20-24	57
25-29	49
30-34	48
35-39	57
40-44	69
Summa	500

I den senaste bostadprognosen 2015 – 2019 bedömdes ökningen per ort bli enligt nedanstående tabell

Delområde	2015		2016		2017		2018		2019		Per delområde
	s	f	s	f	s	f	s	f	s	f	
Surte	5	44	29	85	2	6	45		31		247
Bohus	1	20	3	18	3	18	1		1		65
Nödinge	21	24	24	22	6		86	110	101	90	484
Nol	2		6		20	50	13	76	2	76	245
Alafors	21	37	8	22	3	20	3	20	3	20	157
Älvängen	39	60	109	24	77	142	77	63	90	37	718
Skepplanda	9		16		30	11	7	11	5		89
Alvhem	1		1		6		22		6		36
Starrkärr Kilanda Ryd	13		9		5		5		5		37
Hålanda	2		2		2		2		2		10
Småhus/flerbostadshus	114	185	207	171	154	247	261	280	246	223	2088
Total byggnation	299		378		401		541		469		

Tabellen redovisar en planerad bostadsbyggnation i antal bostäder för respektive ort och år.

Strategiska överväganden

- Överkapacitet för att möta oplanerade variationer i tillväxten
Den årliga tillväxten inom förskoleområdet kan beräknas till 3 – 4 nya avdelningar. Inom Grundskolan kan ökningen beräknas till cirka em nya klasser årligen. För att undvika modullösningar baserat på sen planering eller att ökningen av barn - och elevantal blir större än beräknat bör en överkapacitet i förskole- och skollokalförsörjningen med motsvarande storlek alltid finnas i relation till aktuell befolkningsprognos vid varje enskild tidpunkt.

Målsättningen är att ha en överkapacitet i förskola motsvarande fyra förskoleavdelningar.

· Större förskolenheter för rationell drift

Många av dagens förskoleenheter är byggda på sjuttioalet vilket medför att det är dags för större planerat underhåll. Många enheter är också byggda med teknik som innebär att energiåtgången är mycket stor. Det finns därmed stora möjligheter att på ett ekonomiskt sätt förändra beståndet av förskolor.

Idag finns det i Ale kommun förskolor som har mellan 2 och 6 avdelningar. Det är mer rationellt och mindre sårbart med större enheter. Arbetet ska aktivt inriktas på att ersätta mindre enheter med större. Detta kan ske genom att mindre enheter byggs ut om det finns möjligheter eller att enheterna läggs ner.

Målsättningen är att kommunens förskolor har 6 – 10 avdelningar

· Sammanslagning av mindre skolverksamheter för rationell drift

Mindre skolverksamheter har svårt att möta nya krav på pedagogisk bemanning. Mindre skolor är också mer sårbara och mindre rationella. Skolorna bör därför ha minst två paralleller. I nuläget är det framförallt Albo- och Garnvindeskolan i Skepplanda som inte bedrivs på ett optimalt sätt.

Målsättningen är att alla skolverksamheter ska ha lokaler som baserat på senare förordningsändringar och i övrigt är rationella senast 2020

· Flexibla lösningar för att möta demografiska variationer

Demografin över tid har mycket stora variationer. Under de senaste 25 åren så har antalet nyfödda per år varierat från 85 000 till 135 000 individer. Detta ställer stora krav på samhällets anpassningsförmåga. Det är därför viktigt att kommunens lokaler kan användas till verksamhet riktad mot flera målgrupper. Ett exempel är att förskolor och låg- och mellanstadieskolor byggs på ett sätt så att man baserat på cykliska variationer på 10-20 år kan växla mellan de olika målgrupperna. Lokaler i övrigt bör också byggas så att funktionen är så bred som möjligt. Flexibel användning i det korta perspektivet över en dag kan också minska kommunens lokalkostnader.

Målsättningen är att kommunens nybyggda lokaler ska ha minst två möjliga användningsområden

· Tidig detaljplaneläggning och projektering men vänta med byggstart tills exploatörer startar upp nya områden

Ledtiderna vid nybyggnation är lång. Kommunen har tidigare inte haft den framförhållning som krävs för att i tid ha ändamålsenliga lokaler på plats när efterfrågan ökar. Detta blir en allt viktigare fråga när tillväxttakten ökar. Samtidigt är det en risk att bygga i förtid. Marknaden varierar över tid och ett utbyggnadsområde som var nästan framme kan bli mindre attraktivt och byggstarten försenas. Den värsta möjliga utvecklingen är att kommunen har byggt lokaler som skall möta ett behov och därefter dröjer det lång tid innan behovet faktiskt uppstår.

Målsättning:

1. Tidig planering med detaljplan, och projektering ska ske för att möta förväntad exploateringstakt i kommunen. Framförhållningen i hela processen ska vara minst fem år i relation till pågående projekteringsprojekt.
2. Byggstart ska i allmänhet inte ske innan exploateringsprocessen kommit så långt så att behoven är konkreta.

· Avveckling av lokaler som på sikt är för dyra att renovera och driva

Underhållet av kommunens lokaler är varierande. Det finns idag flera lokaler vars skick är sådant att det är stora eller mycket stora kostnader att renovera till dagens standard. Lokaler byggda med äldre teknik är ej effektiva ur ett driftsperspektiv. Det är därför viktigt när större underhållsinsatser skall göras att värdera den långsiktiga ekonomiska hållbarheten av planerade åtgärder. Detta kan leda till att det är bättre att bygga nytt än att renovera lokaler till delar eller i sin helhet.

Målsättningen är att ha ett långsiktigt perspektiv på hållbarhet när ställning tas till om en lokal skall renoveras eller om nybyggnation är ett bättre alternativ.

· Obligatorisk planering av LSS boenden när nya områden etableras

Det är svårt att i efterhand planera in lokaler för boende med särskild service. När detaljplan har fastställts krävs detaljplaneändring. Ofta kan det också vara svårt med den lokala opinionen att starta ett boende i ett etablerat område. När nya områden detaljplanläggs bör istället tomter alternativt lägenheter för LSS boende tidigt planeras in. Kommunen kan därefter i takt med att behovet uppstår förverkliga boendena.

Målsättningen är att i alla större detaljplaneförslag skapa utrymme för bostäder med särskild service