



Diarienummer: KS.2016.114

Datum: 2016-03-18

Kommunchef Björn Järbur

E-post: bjorn.jarbur@ale.se

Kommunstyrelsen

## Lokalplaneringsprocess i Ale kommun

Utvecklingsledare Lokalförsörjning Maria Palm

E-post: maria.palm@ale.se

Ale kommun står inför en spännande framtid med ökande befolkning och tillväxt. Förändringen ställer stora krav på en långsiktig planering och tydliga ställningstaganden i strategiska frågor. Genom ett strukturerat långsiktigt arbete kan dessa behov tillgodoses. Kommunen är i början på en process där dessa strukturer etableras och implementeras. Förslagen har kommit så långt att arbetet enligt principerna kan starta. Efterhand kommer reglerna att utvecklas och förtydliga

I modellen för lokalplaneringsprocess tydliggörs roller och hur olika faser i processen leder fram till framförhållning och effektiv resursanvändning. Ambitionen är att kommunens lokalförsörjning alltid ska matcha byggnation och tillväxt i kommunens olika orter.

### Förvaltningens beslutsförslag till kommunstyrelsen

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar att godkänna modell för lokalplaneringsprocess.

Björn Järbur

Maria Palm

Kommunchef

Utvecklingsledare

### Beslutsunderlag

- Tjänsteutlåtande
- Lokalprocess

**Ärendet expedieras efter beslut till:**

*För kännedom*

*Utvecklingsledare Lokalplanering Maria Palm*

*Administrativ chef Håkan Spång*

## Bakgrund

Ale kommun är på väg in i en ny fas. Motorvägen och järnvägen som invigdes 2012 innebär att kommunen har en infrastruktur som attraherar exploatörer och nya invånare.

Nationellt är bostadsbristen stor. Bostadsproduktionen har de senaste åren legat på cirka 30 000 bostäder/år. Regeringens bedömning är att behoven de närmsta tio åren är 700 000 nya lägenheter, vilket medför mer än en fördubbling per år. Riksdagspartierna för en dialog om hur bostadsproduktionen ska ökas så att den motsvarar Sveriges behov.

Bostadsbyggandet och därmed antal invånare är direkt kopplat till de välfärdstjänster som kommunen ska tillhandahålla. Tidigt i en expansion behövs fler förskolor, skolor och boende med stöd. På sikt behöver alla typer av lokaler där kommunen driver verksamhet öka.

Effektiv och rätt användning av lokaler är en viktig del i kommunens arbete. Investeringar behöver göras som att bygga nytt men det handlar också om att se över användning av de lokaler som redan finns och ta hänsyn till underhållsbehov. Lösningarna är långsiktiga och ska fungera under lång tid. Lokalplanering är en process med många olika steg och aktörer. För att processen ska fungera på ett tillfredsställande sätt krävs struktur, tydlighet och god samverkan inom organisationen och med externa aktörer.

Lokalresursplanen är ett underlag för kommunbudgeten som beslutas av kommunfullmäktige varje år. Lokalresursplanen beskriver de beslutade lokalbehoven och när planen är antagen innebär det att budgetmedel är avsatt för att starta projekt. I lokalresursplanen redogörs för kommunens lokaler och framtida investeringar.

Förvaltningsledningen är lokalstyrgrupp och ska på strategisk nivå prioritera mellan olika önskemål och behov. Till sin hjälp har de flera olika arbetsgrupper som arbetar aktivt i olika projekt och hantera sektorernas behov av lokaler. Lokalsamordningsgruppen, LOPP, följer kontinuerligt upp och samordnar kommunens behov av lokaler och boenden vilket utgör underlag till lokalresursplan.

Varje nämnd beslutar årligen om lokalbehovet för fem år fram i tiden kompletterat med en övergripande planering för ytterligare 5 år. Kommunens alla olika behov sammanställs och prioriteras i lokalresursplan som i sin tur bereds av förvaltningsledningen och beslutas av kommunstyrelse och kommunfullmäktige.

I Ale kommun ska alla investeringar i lokaler handläggas enligt lokalplaneringsprocessen. Processen ska användas för investeringar i egna lokaler. Genom att arbeta efter processen skapas kvalificerade beslutsunderlag där projektets konsekvenser beskrivs och rätt beslut kan fattas. En gemensam och tydlig styrning säkerställer att investeringar görs utifrån ett helhetsperspektiv i kommunen. De fem stegen är behovsanalys, förstudie, projektering, genomförande och till slut utvärdering. Mellan varje steg fattas beslut om arbetet ska fortsätta eller avbrytas.

## Vision

Lokalplaneringen ska arbeta för en ändamålsenlig, attraktiv, sund och säker verksamhetsmiljö som bidrar till hög produktivitet. Kommunens lokaler ska användas effektivt och den negativa

miljöpåverkan ska vara låg.

Med hjälp av de mål och strategier som finns med i förslaget kan lokalplaneringen styra mot en effektiv verksamhet. En långsiktig planering för lokaler enligt förslagen styr planeringen på sikt. Lokalfrågor har långtgående ekonomiska konsekvenser och det är viktigt att ta ställning i dessa vägval. De strategiska besluten styr så att ändamålsenliga lokaler för förskola, skola och särskilda boenden kommer att finnas i framtiden.

### **Samråd/samverkan**

Förslaget har arbetats fram av utvecklingsavdelning, verksamhet fastighet, UKF och ATO. Ärendet och handlingarna har bearbetats av förvaltningsledning, lokalsamordningsgrupp och berörda tjänstemän inom sektorer.

### **Ekonomisk bedömning/konsekvens**

Förslaget innebär ökade kostnader för förstudier och projektering inom verksamhet fastighet. På sikt kommer dessa att belasta respektive projekt. Initialt måste extra resurser sättas av så att arbetet 2016 kommer igång så fort som möjligt. Framförallt avser detta förstudier som skall leverera färdiga lokaler 2018 - 2020.

Förslaget förbättrar beslutsunderlaget till investeringsbudgeten och kommer därmed att underlätta att ha en budget i balans.

### **Barnperspektivet**

Ärendet bedöms inte påverka barnkonventionen.

### **Miljöperspektivet**

Ärendet bedöms stärka arbetet med klimat- och energifrågor. Eftersom ett tydligt och strukturerat arbete underlättas och beslutsunderlagen förbättras vilket förtydligar konsekvenser av olika beslut.

### **Funktionshinderperspektivet**

Ärendet bedöms stödja funktionshinderperspektivet därför att arbetet med lokaler får en tydlig uppbyggnad och det stärker arbetet med lokalers tillgänglighet.

### **Övriga i kommunen förekommande styrdokument som påverkar ärendet**

Styrande dokument som Översiktsplan, Bostadsförsörjningsprogram och Befolkningsprognosen används och påverkar arbetet med lokalresursplanen. Utifrån dessa dokument görs prioriteringar och behovsanalyser till lokalresursplan som i sin tur beslutas av kommunstyrelse och kommunfullmäktige.

### **Ärendets kommunikationsbehov**

Ärendet hanteras i de olika arbetsgrupperna för lokalplanering. Handlingar kommer att finnas tillgängligt i kommunens intranät.

### **Förvaltningens bedömning och motivering**

Ale kommun har påbörjat en tillväxt som kommer att ställa stora krav på framförhållning och god planering av lokalförsörjningen. Beräkningar visar att med nuvarande planering kan invånarantalet öka till över 40 000 invånare till 2026. Dessa beräkningar omfattar inte om bostadsproduktionen når den av regeringen utpekade bostadsproduktionen och ej heller tillkommande flyktingar. Samtidigt vet vi att alla projekt inte kommer att startas i enlighet med exploatörens intentioner. Förvaltningens bedömning är att väger man samman dessa perspektiv är de gjorda antaganden över bostadsproduktion en bra bas att ha som planeringsgrund. Denna bedömning utgår också från antagandet att tillväxten i Älvängen och Nödinge kommer att ta längre tid än den uttalade målsättningen att allt skall vara klart till 2030.

Historiskt så har lokalförsörjningen i Ale kännetecknats av dålig framförhållning, akuta och dyra lösningar. Lokalförsörjningsprocessen inom kommunen har i genomförandet varit otydlig både vad avser ansvar och roller.

De nu lagda förslaget om lokaprocess, ska tillsammans med strategiska målsättningar samt planering för de kommande tio årens som ett första försök att komma tillrätta med framtidens utmaningar samtidigt som tidigare problem hanteras. Förvaltningen bedömer att förslagen fortfarande behöver fortsatt bearbetning men att det måste ske efterhand. Tidsaspekten i de projekt som måste komma igång genast väger tyngre än att ytterligare tid ska läggas på att förfinna modeller och processer.

Förvaltningens bedömning är att förslaget till lokalprocess tydliggör ansvarsfördelningen mellan olika aktörer samt skapar tydlighet när arbetet måste starta för att en ny lokal ska stå färdig i tid till respektive behov.