

Lokalförsörjningsplan 2022 – 2030

- Färgelanda kommun

Antagen av Kommunstyrelsen 2021-11-24
§219
Diarienummer: 2021/264

Syfte Säkerställa behov och hushållning av lokaler på kort och lång sikt för de kommunala verksamheterna
Gäller för Färgelanda kommun
Referensdokument
Ansvar och genomförande Samhällsutveckling
Uppföljning Årligen

Innehållsförteckning

1. INTRODUKTION	3
1.1. INLEDNING	3
1.2. LOKALFÖRSÖRJNINGSSARBETET I FÄRGELANDA KOMMUN	3
1.3. SYFTE OCH MÅLSÄTTNING	3
1.4. UTGÅNGSPUNKTER OCH FÖRUTSÄTTNINGAR	3
1.5. BEFOLKNINGSPROGNOS 2021 – 2031	4
1.5.1. HELA FÄRGELANDA	4
1.5.2. TÄTORTER	5
1.5.3. LANDSBYGD	5
1.5.4. UPPTAGNINGSSOMRÅDEN FÖR GRUND- OCH FÖRSKOLA.	6
2. NULÄGE	7
2.1. UTBILDNING	7
2.1.1. KAPACITET	7
2.1.2. FÖRSKOLOR	1
2.1.3. GRUNDSKOLOR	1
2.2. VÅRD- OCH OMSORG	2
2.3. KULTUR- OCH FRITID	2
2.3.1. IDROTTSHALLAR	2
2.3.2. BIBLIOTEK	3
2.4. FÖRVALTNINGSLOKALER	4
2.4.1. INGÅENDE LOKALER	4
3. BEHOVSANALYS	6
3.1. TEKNISK STATUS OCH UNDERHÅLLSBEHOV	6
3.2. UTBILDNINGSFÖRVALTNINGEN	7
3.2.1. KATEGORISERING AV LOKALER	7
3.2.2. FÖRSKOLOR	9
3.2.3. GRUNDSKOLOR	14
3.3. SOCIALFÖRVALTNINGEN	17
3.3.1. ÄLDREOMSORG	17
3.3.2. LSS	18
3.4. KULTUR- OCH FRITIDSFÖRVALTNINGEN	19
3.4.1. KULTUR	19
3.4.2. FRITID	20
3.5. FÖRVALTNINGSLOKALER	24
3.5.1. NYCKELTAL	24
3.5.2. ERSÄTTNING FURÅSEN	25
4. ANALYS AV ÅTGÄRDER	31
4.1. FÖRSKOLOR	31
4.2. GRUNDSKOLOR	32
4.3. ÄLDREOMSORG	33

4.4. LSS	33
4.5. KULTUR- OCH FRITID	33
4.6. FÖRVALTNINGSLOKALER	34
4.7. ÖVRIGA ÅTGÄRDER	34
5. FÖRSLAG PÅ ÅTGÄRDER	36
5.1. FÖRSLAG PÅ PRIORITERING	36
6. BILAGOR	39
6.1. BILAGA 1 FÄRGELANDA FASTIGHETSLISTA	39

1. Introduktion

1.1. Inledning

Lokalförsörjningsplanen är framtagen på initiativ av Sektor Samhällsutveckling i Färgelanda kommun. Arbetet har utförts i samarbete med Norem AB som på beställning av Sektor Samhällsutveckling har agerat projektledare. Arbetet har utförts i samarbete med verksamheterna i Färgelanda kommun i syfte att identifiera verksamheternas nuläge, behov och ett förslag på åtgärder.

I lokalförsörjningsplanen samlas informationen i kontext till kommunens kommande totala lokalbehov. Behoven kan utgöras av flera parametrar och berörs vanligtvis av förändringar i befolkningen, lokalernas ändamålsenlighet och den tekniska statusen på lokalerna. I samband med det inventeringsarbete som ligger bakom lokalrevisionerna skapar sig kommunen en uppdaterad lista över sitt fastighetsbestånd som tillsammans med ovanstående parametrar bildar ett beslutsunderlag för kommande lokalanpassningar.

Lokalförsörjningsplanen revideras årligen och ska vara färdig och beslutad politiskt innan kommunen beslutar om ny investeringsbudget.

1.2. Lokalförsörjningsarbetet i Färgelanda kommun

Under 2021 påbörjades ett uppdrag att ta fram en aktuell och genomarbetad lokalförsörjningsplan som ska fungera som beslutsunderlag för kommande investeringar under 2022 och med perspektiv 2022–2030.

Arbetet med framtagning av lokalförsörjningsplanen började med en inventering av kommunens fastighetsbestånd uppdelat per verksamheter. Med hjälp av underlag från tidigare utredningar kunde arbetsgruppen ta fram listor på fastigheter som sedan kompletterades, korrigerades och anpassades specifikt för det ändamål som berörs av lokalförsörjning. Det inventerade materialet analyseras och sammanställs i denna lokalförsörjningsplan. Från det sammanställda materialet tas förslag fram på framtida åtgärder. Denna plan är en sammanställning över samtliga delar av arbete som har utförts under 2021.

1.3. Syfte och målsättning

Syftet med lokalförsörjningsplanen är att ge en helhetsbild över kommunens totala nyttjande av lokaler. Planen ska ge en samlad bild av de behov som kärnverksamheterna har för sina verksamheter och redovisa förändrade behov av lokaler under planperioden.

Målet är att lokalförsörjningsplanen skall fungera som ett beslutsunderlag för kommunens kommande investeringar och åtgärdsinsatser avseende lokalanpassningar.

1.4. Utgångspunkter och förutsättningar

Analyserna i denna rapport är baserade på underlag tillhandahållna av Färgelanda kommun. Nedan listas de underlag som har använts.

- Befolkningsprognos 2022–2031
- Nulägesanalys skolor/förskolor, 2021

- Investeringar 2020–2025
- Underhållsplan, 2019–2039
- Ritningar för samtliga skolor, förskolor och förvaltningslokaler
- OVK:er
- Timplan för grundskoleverksamheten
- Enkäter som har fyllts i av verksamhetsansvariga för respektive grundskola och förskola
- Behovsinventering för IFO och LSS daglig verksamhet, tillhandahållen av verksamheterna
- Fastighetslista
- Lista över investeringar utförda mellan 2011–2020
- Internhyror
- Bokningsstatistik för idrottshallar kvällstid
- Lista över fördelning av personal i förvaltningslokalerna
- Elevlistor (antal elever per skola/förskola)

Utöver materialet som har tillhandahållits, har NOREM utfört flertalet intervjuer med diverse relevanta personer från olika verksamheter.

NOREM har även utfört kapacitetsberäkningen som ligger till grund för analyserna. Metod beskrivs under kapitel 2.1.1.

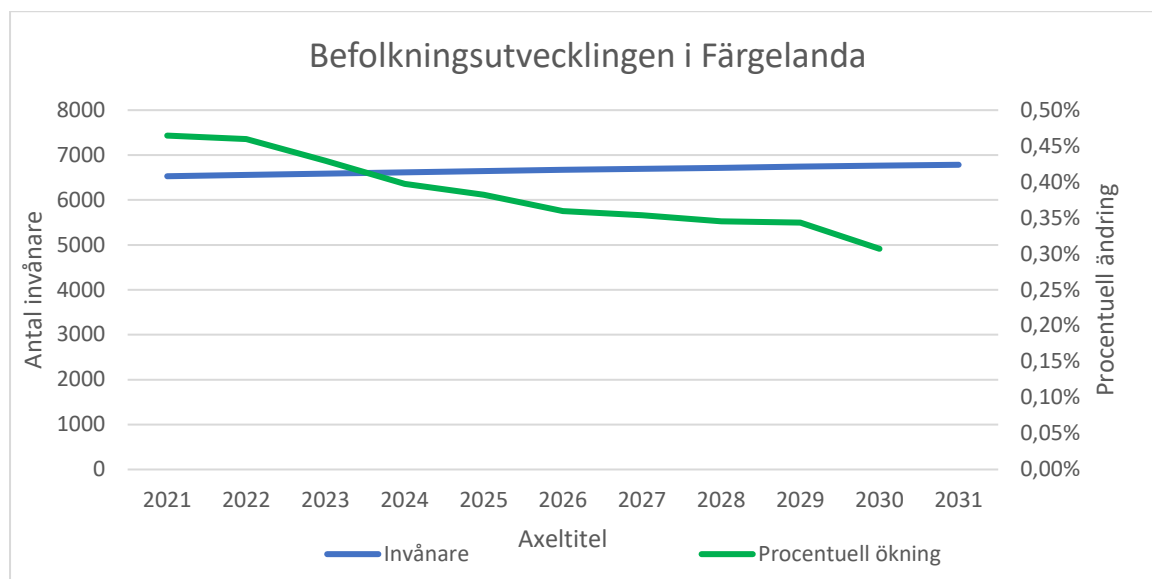
Vissa antaganden har gjorts för att kringgå naturliga begränsningar i material, prognoser och liknande. Dessa beskrivs i text kopplat till relevant område genom hela rapporten.

1.5. Befolkningsprognos 2021 – 2031

1.5.1. Hela Färgelanda

Prognosen är baserad på Färgelandas kommunprognos fördelad över delområden, framtagen hösten 2021.

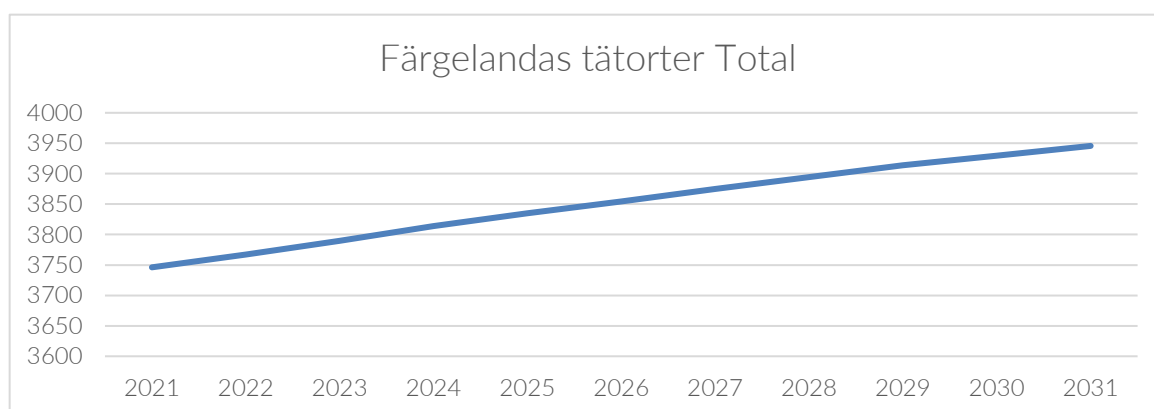
Grafen nedan visar utvecklingen av Färgelanda kommuns befolkning. Den blå linjen relaterar till den högra axeln och visar den totala befolkningen. Den gröna linjen visar den procentuella ökningen och förhåller sig till den vänstra axeln.



Befolkningen i Färgelanda väntas öka från 6528 personer år 2021 till 6783 personer år 2031. Det är en ökning med i genomsnitt 25 personer per år och total en ökning med 4%. Den största ökningen sker dom första åren för att sedan avta mot slutet av prognosen (den gröna linjen).

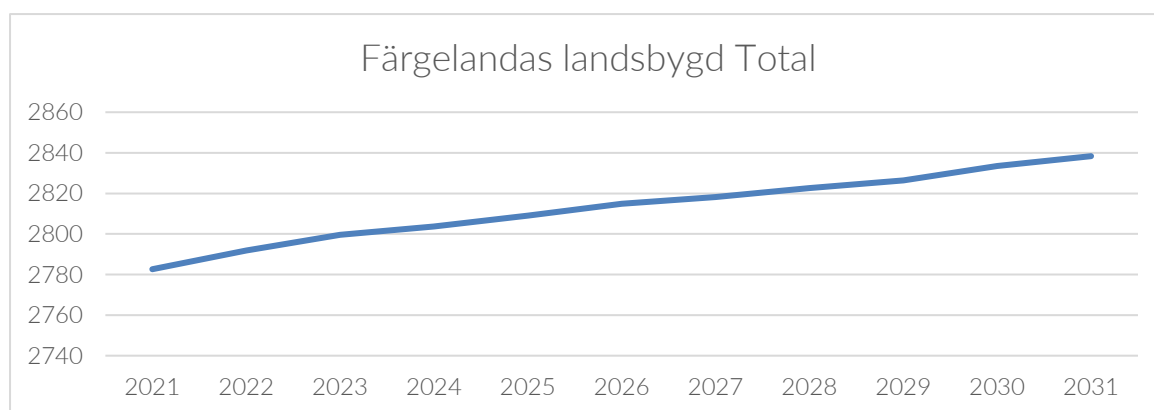
1.5.2. Tätorter

Färgelandas tätorter tillsammans växer med 199 personer fram till 2031. I genomsnitt ökar de med 20 personer per år och den totala ökningen är 5%. Tätorterna går från en samlad befolkning på 3746 personer till 3946. År 2021 utgör tätorten 57% av Färgelandas befolkning och 2031 utgör de 58% av befolkningen.



1.5.3. Landsbygd

Totalt ökar befolkningen på Färgelandas landsbygd med 55 personer fram till 2031. Ökningen sker med 6 personer per år i genomsnitt och men landsbygden går från att utgöra 43% till 42% från 2021 till 2031. Detta beror på att tätorten ökar i större takt, även om både tätorten och landsbygden växer relativt långsamt sett till befolkningen de har i dagsläget.



1.5.4. Upptagningsområden för grund- och förskola.

Följande fördelning av delområden och upptagningsområden har gjorts:

Delområden	Mottagande Grundskola	Mottagande Förskola
<i>Tätort</i>	<i>Grundskola</i>	<i>Förskola</i>
Färgelanda tätort	Valboskolan 4-6, Höjdenskolan F-3	Höjdens Förskola, Håvestens Förskola
Stigen tätort	Valboskolan 4-6, Höjdenskolan F-3, Stigen Friskola	Stigens Förskola
Ödeborg tätort	Ödeborg F-6	Ödeborgs Förskola
Högsäter tätort	Högsäter F-6, Järbo Friskola	Högsäter Förskola
<i>Landsbygd</i>	<i>Grundskola</i>	<i>Förskola</i>
Ödeborg församling	Ödeborg F-6	Ödeborgs Förskola
Torps församling	Ödeborg F-6	Ödeborgs Förskola
Järbo församling	Högsäter F-6, Järbo Friskola	Högsäter Förskola
Råggårds församling	Högsäter F-6, Järbo Friskola	Högsäter Förskola
Lerdals församling	Högsäter F-6	Högsäter Förskola
Rännelanda församling	Högsäter F-6, Järbo Friskola	Högsäter Förskola
Högsäters församling	Högsäter F-6, Järbo Friskola	Högsäter Förskola
FLA Församling	Valboskolan 4-6, Höjdenskolan F-3, Stigen Friskola	Höjdens Förskola, Håvestens Förskola

....

2. Nuläge

2.1. Utbildning

2.1.1. Kapacitet

Som utgångspunkt i analyserna i denna rapport har NOREM beräknat kapaciteten.

Förskola

Förskolornas kapacitet baseras på en helhetsbedömning av lokalerna. Grunden till den dimensionerande kapaciteten är lokalernas förmåga att dela upp en verksamhet. Exempelvis om en lokal tydligt har två separata utrymmen som i sin helhet är ändamålsenliga, anses detta ge kapacitet för två avdelningar.

Till detta analyseras ventilationen och ytornas storlek. Ytorna delas in i olika typer för att säkerställa lokalernas utformning. Denna utformning görs enligt; Pedagogiska ytor, gemensamma ytor och stödytor.

Grundskola

Metodiken för beräkning av kapacitet utgörs av flera aspekter. I rapporten används två begrepp för kapacitet, pedagogisk och teknisk (ventilationskapacitet).

Den pedagogiska kapaciteten avser kapaciteten för hela skolan fördelad på de olika rumstyperna som nyttjas för undervisning. Den pedagogiska kapaciteten är baserad på kommunens timplan samt svar angivna av rektorer/verksamhetsföreträdare i enkäterna. Faktorer som påverkar kapaciteten är följande:

- Timplan
- Genomsnittlig passlängd
- Skolans undervisningstider
- Grupp fördelning i undervisning
- Tid av total tid i varje ämne som spenderas i klassrum respektive specialsäl
- Antal rum av vardera salstyp
- Om skolan bedriver verksamhet enligt hemklassrum eller ej
- Riktvärden för antalet grupprum per klassrum
- Standard klasstorlek.
- Antal WC per elev
- Tillkommande elever från andra skolor
- Elever som studerar på andra skolor

Observera att denna kapacitet är teoretisk och påverkas av många olika indata. Detta gör att variationer i indata kan påverka resultatet markant. Därmed bör detta värde inte ses som exakt utan som ett riktvärde. Dock kommer analys mellan skolor alltid utgå från den pedagogiska kapaciteten då det är den enda kapaciteten som beräknas som en kapacitet för hela skolan. Generellt används också den begränsande kapaciteten för klassrummen då detta är den enda salstyp som kan anses var dimensionerande för samtliga typer av skolor.

Den tekniska kapaciteten är beräknad utifrån rummets luftflöden d.v.s. ventilationen. Den tekniska kapaciteten är beräknad per rum. Beräkningen har utförts enligt de riktvärden som har angivits av Folkhälsomyndigheten, FoHMFS 2014:18.

För Klassrum/Hemrum tillkommer även en bedömning av ytan, där utgångspunkt har varit att varje elev i klassrummet behöver 2 kvm.

I flera fall har den tekniska kapaciteten, ventilationen, beräknats av fastighetsägaren eller verksamheten och har då använts som utgångspunkt för beräkningarna.

2.1.2. Förskolor

Aktuella förskolor för lokalförsörjningsplanen är

- Håvestens Förskola
- Högsäters Förskola
- Höjdens Förskola
- Stigens Förskola
- Ödeborgs Förskola

Byggnad	Förskola		Kapacitet	Bedömd status 2021
Ödeborgs förskola	Ödeborgs förskola	410	38	Skola med åtgärdsbehov
Ödeborgs förskola modul	Ödeborgs förskola	-	15	Tillfällig skola
Håvestens förskola	Håvestens förskola	781	57	Standard skola
Höjdens förskola	Höjdens förskola	981	76	Skola med åtgärdsbehov
Stigens förskola	Stigens förskola	200	19	Skola med åtgärdsbehov
Stigens förskola modul	Stigens förskola	-	15	Tillfällig skola
Högsäters förskola del 1	Högsäters förskola	475	38	Skola med åtgärdsbehov
Högsäters förskola del 2	Högsäters förskola	674	38	Ny/renoverad skola

2.1.3. Grundskolor

Aktuella grundskolor för lokalförsörjningsplanen är

- Ödeborgs skola
- Högsäters skola
- Höjdenskolan
- Valboskolan 4-6
- Valboskolan 7-9

*Valboskolan har räknats som två separata enheter för att enklare kunna jämföra mellan årskurserna

Skola	Kapacitet	Yta	2021
Valboskolan 4-6	143	*4100	Skola med åtgärdsbehov
Valboskolan 7-9	328	*4100	Skola med åtgärdsbehov
Högsäter skola	160	1766	Skola med åtgärdsbehov
Höjdenskolan	142	1800	Standard skola
Järbo friskola	**70	-	Friskola
Stigens friskola 4-6	**30	-	Friskola
Stigens friskola F-4	**40	-	Friskola
Ödeborgs skola	127	2121	Skola med åtgärdsbehov

*Total yta för Valboskolan 4-9 är 8200. Här har ytan delats rakt av.

** Kapaciteten är antagen till 10 elever per årskurs.

2.2. Vård- och omsorg

I utredningen ingår följande lokaler inom Vård- och omsorg och socialförvaltningen. Kapacitet är antalet platser i boendet.

	Verksamhet	Nyttjare	Kapacitet	Yta	Tidigast kända Byggår	Ändamålsenlighet	Kategori 2021
Lillågården	Äldreomsorg	23	28	3003	1998	-	Standard
Solgården	Äldreomsorg	17	18	2800*	1988	-	Extern
Håvestensgården	Äldreomsorg	33	42	4200*	1975	-	Extern
Soläng	LSS	5	5	373	1990	-	Standard
Renvägen 11	LSS	11	11	-	-	-	Externt
Furåsen	LSS	-	-	-	1960	-	-

*Ytan på vissa boenden är beräknad grovt utifrån uppmätning från online karta, i brist på underlag.

Lokalen för Furåsen dagliga verksamhet ska avvecklas januari 2022. Detta innebär att kommunen kommer behöva ersättningslokaler för denna verksamhet. Renvägen 11 är inhyrd från det kommunala bostadsbolaget och kategoriseras som "Externt".

2.3. Kultur- och fritid

Kultur och fritidsfastigheterna utgörs av Sporthallen, idrottshall samt bibliotek.

2.3.1. Idrottshallar

Följande idrottshallar (samlingsnamn för gymnastiksal, sporthallar och idrottshallar) har analyserats:

	Byggår	Yta	Delbar?	Teknisk status	Kommentar
Höjdenskolans gymnastiksal	1980	93	Nej	(Renoverad)	Stora delar av skolan renoverades 2018. Dock framgår det inte om detta omfattar gymnastiksalen. Underhållsplanen innehåller inga planerade åtgärder för gymnastiksalen vilket indikerar att gymnastiksalen har renoverats.
Ödeborgs skola gymnastiksal	1930-1997	160	Ja?	Åtgärdsbehov	Hallen är byggd 1956 och indikationer i underlagen visar på vissa framtida underhåll, totalt 3,7 mkr över kommande fem år.
Valboskolans idrottshall, delbar	1969-1995	694	Ja	Åtgärdsbehov	Underlagen från kommunen identifierar renoveringsbehov invändigt och underhållsplanen visar på relativt omfattande kommande underhåll.

					Idrottshallen är den största i kommunen efter sporthallen.
Högsäter gymnastiksal	1969-1995	200	Ja	Renoverad	Renovering invändigt och utbyte av ventilation utfördes 2017. Total summa för renovering uppgår till 2,2 mkr där pengarna främst har gått till fasad och golv samt 750 tkr till ospecificerad upprustning. Dock framgår ingen information kring byggår eller liknande.
Sporthallen	Okänt	Okänt	Flera hallar?	Okänt	Få underlag har tillhandahållits. Sporthallen dyker inte upp i underhållsplanen. Från 2011 har inga reinvesteringar utförts i lokalen. Den okulära bedömningen anger 6 av 10.

2.3.2. Bibliotek

Kommunens bibliotek ligger i det så kallade Centrumhuset.

Då ingen teknisk genomlysning av fastigheten genomförts har bedömningen av det tekniska skicket genomförts av förvaltare på Färgelanda kommun som gör bedömningen för biblioteket till 9. Notera dock att inga betydande reinvesteringar har utförts i biblioteket sedan minst 2011 (ett fåtal små investeringar i centrumhuset) och underhållsplanen innehåller ingen post för biblioteket.

2.4. Förvaltningslokaler

2.4.1. Ingående lokaler

Förvaltningslokalerna utgörs av de objekt där Färgelanda kommuns personal inom de olika förvaltningarna har sin dagliga arbetsplats. I tabellen nedan framgår vilka lokaler som inkluderats i lokalförsörjningsplanen samt grundläggande information.

Lokal	Skick	Yta (Kvm)	Personal	Internhyra/kvm**
Centrumhuset	Medel	1806	22	1 163kr
Kommunhuset	Medel	2017	49	770kr
Kyrkskolan	Medel	896	3	900kr
Furåsen*	-	-	-	-

*Furåsen har enbart granskats genom intervjumaterial och enklare information då lokalen är uppsagd och skall lämnas årsskiftet 2021/2022. Det finns dock enligt information från verksamheterna ingen plan för de verksamheter som finns i Furåsen idag var de ska avflytta.

**Genomsnittlig hyra för kontorslokaler är enligt Skatteverket 1050kr/kvm i Färgelanda kommun.

Furåsen

Idag sitter där 16 personer från IFO i Furåsen lokaler, fördelade på 14 kontor och 1 reception. Lokalerna är uppsagda till årsskiftet då lokalerna ej anses lämpliga för verksamheten som IFO bedriver. Lokalen delas med flera verksamheter spridda på 4 våningar. Detta innebär att 16 personer saknar arbetsplats vid årsskiftet.

Centrumhuset

I centrumhuset befinner sig flera kommunala verksamheter.:

- Samhällsutveckling – 15 personer
- Vuxenutbildningen – 7 personer
- Bibliotek – 2 personer (heltid)

Från 2011 och framåt har investeringar för ca 260 tkr utförts och har inget planerat underhåll i underhållsplanen. Centrumhuset beskrivs vid intervjuer som ett kontor i toppskick med hänvisning till nyligen utförd renovering, denna renovering som avses finns dock inte redovisad i de underlag kommunen har tillhandahållit. Centrumhuset beskrivs i övrigt som en kontorsbyggnad av högsta klass, toppmodern och god tillgänglighetsanpassning.

Kommunhuset

I kommunhuset befinner sig flera kommunala verksamheter:

- Omsorgsförvaltningen – 9 personer
- Kommunstyrelsen – 20 personer
- Ekonomi och It – 13 personer
- Utbildningsförvaltningen -7 personer

Totalt har ca 3,7 mkr investerats i kommunhuset sedan 2011. Underhållsplanen anger planerat underhåll för 4,2 mkr över fem år. Detta gör kommunhuset till ett av de objekt som har största investeringarna 2011–2025 om underhållsplanen verkställs i enlighet. Vid intervjuer med kommunens bedöms lokalerna vara medelmåttiga, 6/10. Här uppmärksammas dock byggnadens olika delar som är av olika skick och kvalitet.

Kyrskolan

I Kyrskolans lokaler sitter idag endast tre personer från omsorgsförvaltningen. Till lokalen hör dock en stor yta som används av öppna vården.

I kyrskolan har sedan 2011 ca 1 mkr investerats i diverse underhåll men objektet saknas helt i underhållsplanen. Vid intervjuer med kommunens bedöms lokalerna vara medelmåttiga, 6/10. Här uppmärksammas även byggnadens olika delar som är av varierande kvalitet och skick. Vid intervjuerna framkom det även inspel om att lokalerna är lämpliga att eventuellt bygga om till gruppboenden eller äldreboenden.

3. Behovsanalys

3.1. Teknisk status och underhållsbehov

Tabellen endan visar en sammanställning över underhållet i lokalerna. Den teoretiska underhållskostnaden baseras på nyckeltal från REPAB (beroende på typ av lokal mellan 200–250 kr/kvm/år) och tas fram i syfte att identifiera en basnivå för det underhåll som krävs. Den verkliga kostnaden är utfall av faktiskt utfört arbete mellan åren 2011–2020. Den planerade kostnaden är sådana åtgärder som finns i underhållsplanen för år 2021–2025. Skillnaden mellan teoretisk och verklig plus planerade kostnader ses i kolumn fem, där positiv siffra indikerar ett eftersatt underhåll (teoretiska underhållet överstiger verkligt + planerat). Den sista kolumnen visar kostnaden för det planerade underhållet per år och kvm.

Tabell 1. * Avser även nybyggnation av den nya delen av Högsätters förskola

	Teoretisk underhållskostnad 2011–2025	Verklig kostnad 2011–2020	Planerad kostnad 2021–2025	Skillnad Teoretisk och verklig + planerad	Planerad i kr/kvm/år
Valboskolan	30 750 000 kr	4 500 000 kr	17 050 000 kr	9 200 000 kr	416 kr
Högsätters skola	6 622 500 kr	2 218 000 kr	4 000 000 kr	404 500 kr	453 kr
Höjdens skolan	6 750 000 kr	24 940 000 kr	5 500 000 kr	-23 690 000 kr	611 kr
Ödeborgs förskola	1 537 500 kr	1 029 000 kr	3 250 000 kr	-2 741 500 kr	1 585 kr
Ödeborgs skola	7 953 750 kr	2 675 000 kr	7 025 000 kr	-1 746 250 kr	662 kr
Håvestens förskola	2 928 750 kr	440 918 kr	2 910 000 kr	-422 168 kr	745 kr
Höjdens förskola	3 678 750 kr	753 000 kr	6 900 000 kr	-3 974 250 kr	1 407 kr
Stigens förskola	750 000 kr	193 820 kr	2 100 000 kr	-1 543 820 kr	2 100 kr
Högsätters förskola*	4 308 750 kr	23 672 000 kr	1 800 000 kr	-21 163 250 kr	313 kr
Lillågården	9 009 000 kr	1 132 000 kr	50 000 kr	7 827 000 kr	3
Soläng	1 119 000 kr	831 650 kr	300 000 kr	-12 650 kr	161
Kommunhus	6 051 000 kr	3 844 000 kr	4 200 000 kr	-1 993 000 kr	416
Centrumhus	3 363 000 kr	262 000 kr	0	3 101 000 kr	0
Kyrkskolan	2 688 000 kr	1 016 000 kr	0	1 672 000 kr	0

Ur tabellen ovan kan följande noteras:

- Flera fastigheter har planer som gör att fastigheten i helhet uppnår schablonvärden. Detta innebär alltså att kommunen bör hålla sig till underhållsplanen för att behålla standarden i lokalerna.
- Centrumhuset och Kyrkskolan (även sporthallen) har inga planerade underhåll. Detta bör åtgärdas för att säkerställa en långsiktig förvaltning av dessa objekt.
 - Både centrumhuset och Kyrkskolan har visst eftersatt underhåll men inget planerat underhåll.
- Sporthallen återfinns varken bland objekt som har fått underhållsåtgärder utförda 2011–2020 eller i underhållsplanen. Detta indikerar viss försummelse av lokalen och bör åtgärdas genom att planeras in i underhållsplanen.

- Av skolorna har Högsäters skola och Valboskolan de största summorna avseende det eftersatta underhållet. Sett till planerade underhållskostandet har dock Ödeborgs skola och Höjdensskolan de största kostnadsposterna planerade. Detta indikerar;
 - Underhållsinsatser i Högsäters skola och Valboskolan bör ökas för att komma i kapp det eftersatta underhållet.
 - Ödeborgs skola har höga planerade kostnader men samtidigt är dessa skolor gamla (1968 för Ödeborgs skola) vilket innebär ett behov av en återinvestering (läs totalrenovering) inom en snar framtid. Här är det viktigt att planera för detta innan underhåll börjar utföras i större utsträckning än absolut nödvändigt (akuta).
- Av förskolorna återfinns höga planerade underhållskostnader. Höjdens, Stigens och Ödeborgs förskola har samtliga underhåll planerat som vida överstiger nyckeltal. Detta beror dock på utfall 2011–2020 har understigit riktvärden. Detta indikerar alltså att nuvarande skick är eftersatt.
 - Notera den höga summan (1 585kr, 1407 kr och 2100 kr/kvm) för Höjden, Ödeborgs respektive Stigens förskola. Hör bör byggåren beaktas, dessa tre förskolor är samtliga byggda mellan 1977 och 1984 vilket innebär att åldern börjar uppnå teknisk livslängd och därmed behovet av en återinvestering (läs totalrenovering) inom en snar framtid. Här är det viktigt att planera för detta innan underhåll börjar utföras i större utsträckning än absolut nödvändigt (akuta).
- Notera dock att en underhållsplan inte kan förlänga den tekniska livslängden mer än marginellt. För att öka livslängden krävs en totalrenovering av objektet. Behovet av en total renovering uppskattats uppnås när ett objekt når ca 50 års ålder, med normal planerat underhåll enligt ovan. Det genomsnittliga byggåret för kommunens objekt är 1981, alltså 40 år gammalt. Detta innebär att omfattande delar av beståndet kommer att stå inför totalrenoveringsbehov kommande tid. Med detta i åtanke bör varje insats i befintliga objekt värderas utifrån ett livscykelperspektiv.

3.2. Utbildningsförvaltningen

3.2.1. Kategorisering av lokaler

Färgelanda kommun har underhållsplaner på sina objekt. Dessa har använts i utredningen för att bedöma skicket.

För bedömning av skicket har två faktorer beaktats:

1. Senast utförda underhåll per byggnadsdel/komponent
2. Byggår

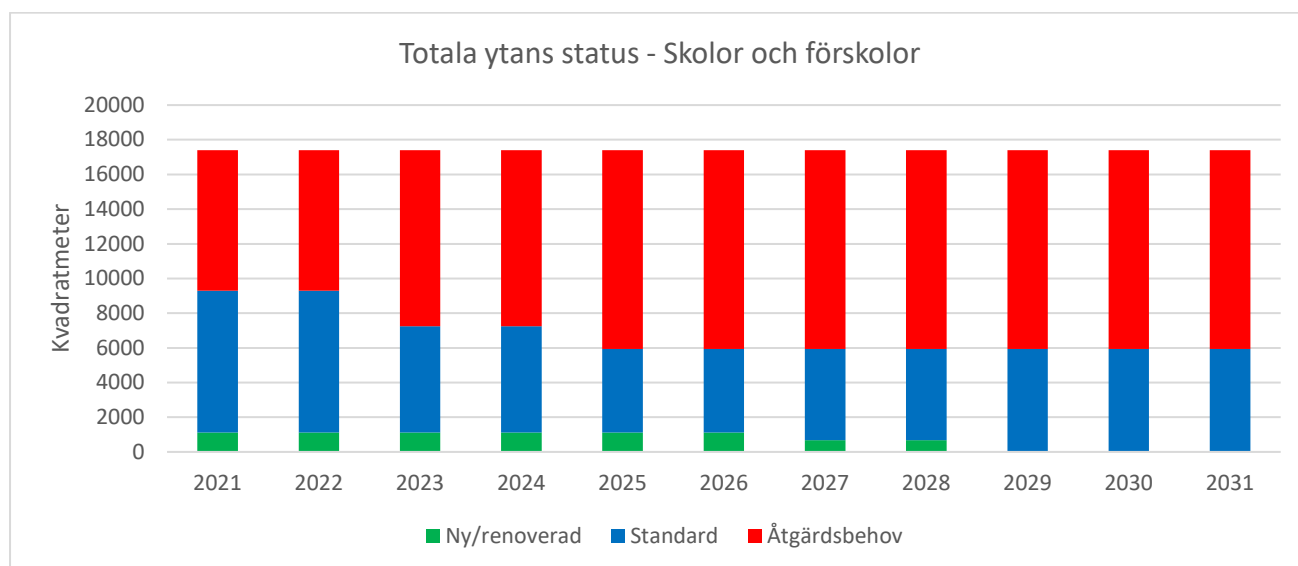
Utifrån dessa faktorer har nedan kategorisering gjorts på samtliga byggnader:

- Byggnader som är yngre än 10 år räknas som "**Nya**". Detta gäller även om det har utförts omfattande renoveringar i objekten de senaste 20 åren. Dessa objekt anses inte ha några större behov av åtgärder eller underhåll.
- Byggnader som är mellan 20 och 40 år räknas som "**Standard**" objekt. Dessa objekt anses vara fullt funktionella i dagsläget, men kan ha ett större underhållsbehov och även investeringsbehov under kommande tid.

- Byggnader över 40 år anses vara objekt med "Åtgärdsbehov". Dessa objekt har redan uppnått sin tekniska livslängd eller når denna inom en kortare period. Detta tolkas därmed som att skolan redan i dagsläget är i behov av omfattande åtgärder.
- Byggnader som är av tillfällig karaktär, kategoriseras som "Tillfälliga". Detta avser objekt med tillfälliga bygglov eller annan typ av begränsat planerat nyttjande. Notera dock att kommunen idag inte äger några tillfälliga skolor utan endast hyr.

Skolor bestående av flera byggnader, av olika åldrar och med olika mängd underhåll utfört, kategoriseras efter ett genomsnitt baserat på del av den totala ytan av samtliga byggnader sammanlagda.

Grafen endan sammanfattar beståndet över den aktuella tidsperioden. I grafen ingår samtliga förskolor och grundskolor, fördelade per byggnad. Detta medför en högre detaljnivå och kan därmed skilja sig från den sammanvägda bedömningen för hela objektet (en viktad avvägning av total status), som används i senare grafer.



Status på beståndet domineras av kategorin "åtgärdsbehov" vilket innebär att det indikerade skicket uppvisar omfattande reinvesteringsbehov i dagsläget.

Notera att grafen ovan inte inkluderar planerade åtgärder i form av underhållsplaner och liknande som ännu inte verkställts. Kommunen har över perioden 2021–2025 ca 55 mkr i planerat underhåll.

Tabellen nedan visar samtliga objekt som har analyserats och respektive indata. Summorna indikerar sådant som är planerat underhåll taget från gällande underhållsplan (2020–2025) efter 2025 är siffrorna hämtade från den 30-åriga planen från COWI. Notera att det är samma objekt i grafen ovan som i tabellen endan.

- Röd färg indikerar att byggnaden har uppnått sin tekniska livslängd och kräver reinvestering.
- Gul färg indikerar underhåll i byggnad som närmar sig sin tekniska livslängd. Här bör underhåll hanteras med försiktighet. Gränsen har satts till 10 år innan teknisk livslängd uppnås.
- Grön är sådant som bör utföras enligt plan.

Notera att vissa antagande har gjorts. Exempelvis ytfördelningen mellan alla byggnader har i vissa fall gjorts jämnt över samtliga byggnadsdelar då det har saknats en specificering. Lika så har byggåren

antagits i vissa fall där varje byggnad inte med säkerhet har kunnat härledas till ett visst byggår. Även investeringar som inte har specificerats per byggnad har fördelats jämnt över samtliga byggnader tillhörande ett objekt. Notera att det som är gult och rött i denna tabell bildar de röda kolumnerna i grafen innan och i kommande grafer.

Fastighet	Objekt	Yta	Byggår	År utdömd											Summa 2022-2030
					2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030		
Byggnad A	Valboskolan	2050	1969	2012						90tkr			73,5tkr	500tkr	12 875 tkr
Byggnad B	Valboskolan	2050	1982	2027	1 750tkr	2 000tkr		3 150tkr	1638tkr	583,5tkr					
Byggnad C/D	Valboskolan	2050	1987	2032				500tkr				210tkr	252tkr		
Byggnad E (idrottshall)	Valboskolan	2050	1995	2041			2050tkr					36tkr	42tkr		
Högsäter skola del1	Högsäter skola	442	1969	2012	1333tkr				500tkr	10tkr	100tkr	63tkr			
Högsäter skola del2	Högsäter skola	442	1978	2022	1333tkr				500tkr	10tkr	100tkr	63tkr			6 989 tkr
Högsäter skola del3	Högsäter skola	442	1995	2041	1333tkr				500tkr	10tkr	100tkr	63tkr			
Högsäter skola idrottshall	Högsäter skola	442	1969	2020									935tkr		
Högsäter skola idrottshall	Högsäter skola	442	1969	2020					36tkr					935tkr	
Höjdenskolan	Höjdenskolan	1800	1980	2049								294tkr	10tkr		304 tkr
Ödeborgs förskola	Ödeborgs förskola	410	1984	2029	1250tkr			600tkr	42,5tkr						1 893 tkr
Ödeborgs skola del1	Ödeborgs skola	530	1930	1968	758tkr	200tkr		150tkr	43tkr	496tkr	84tkr	430tkr	50tkr		10 138 tkr
Ödeborgs skola del2	Ödeborgs skola	530	1989	2035	758tkr	200tkr		150tkr	43tkr	496tkr	84tkr	430tkr	50tkr		
Ödeborgs skola del3	Ödeborgs skola	530	1997	2044	758tkr	200tkr		150tkr	43tkr	496tkr	84tkr	430tkr	50tkr		
Ödeborgs skola gymnastik	Ödeborgs skola	530	1956	1997							100tkr	105tkr			
Hävestens förskola	Hävestens förskola	781	1989	2035			2060tkr	50tkr	50tkr		650tkr		2610tkr		
Höjdens förskola	Höjdens förskola	981	1977	2021					180tkr				1398tkr		1578 tkr
Stigens förskola	Stigens förskola	200	1981	2026									159tkr		259 tkr
Högsäters förskola del1	Högsäters förskola	475	1981	2026			700tkr	1100tkr				543tkr	500tkr		2843 tkr
Högsäters förskola del2	Högsäters förskola	674	2019	2069											

Totalt över perioden 2022–2030 finns det planerat underhåll för ca 10,3 mkr i byggnader som kräver återinvestering (läs totalrenovering eller ersättning). Totalt underhåll planerat för kommunens skolor och förskolor över perioden 2022–2030 uppgår till ca 42 mkr.

Totala ytan avseende lokaler som uppnår sin tekniska livslängd inom perioden är ca 8142 kvm. Notera dock antaganden som beskrivs ovanför tabellen.

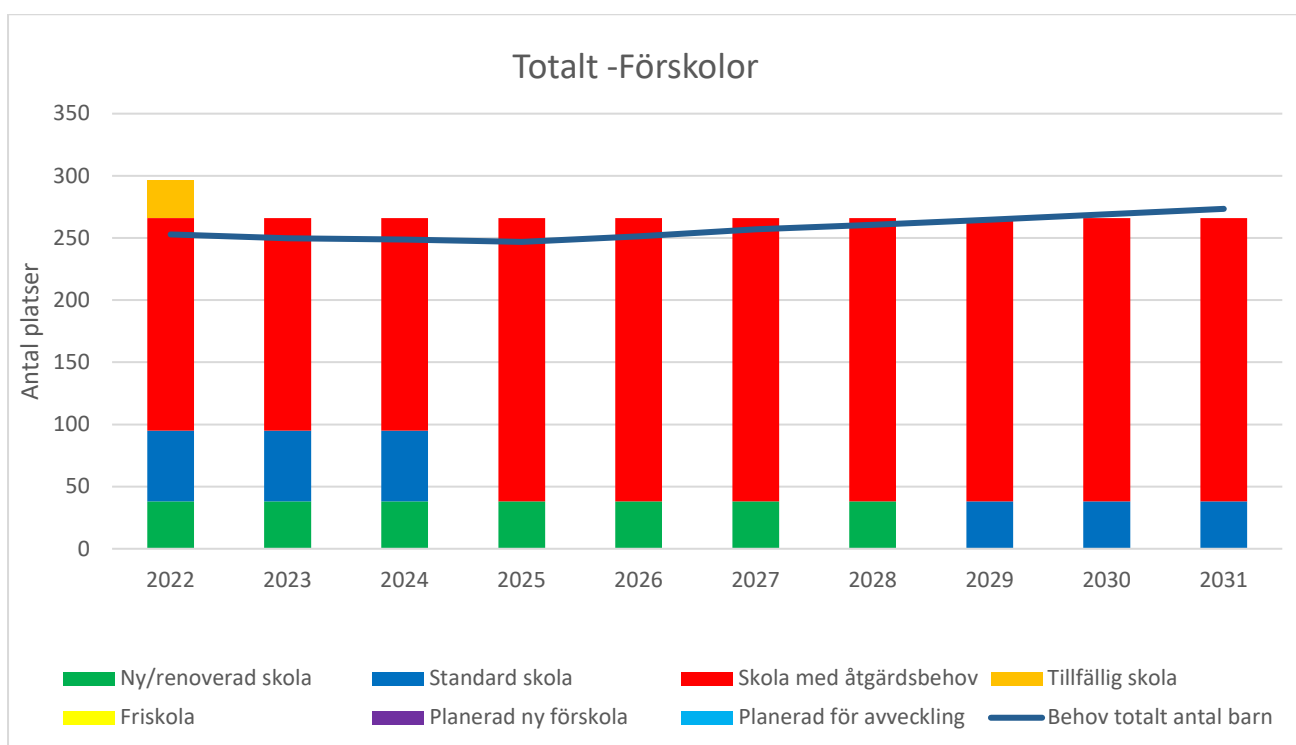
3.2.2. Förskolor

Analysen av förskolorna inkluderar inte kommunens privata förskolor. Dessa har arbetats bort från behovet i prognosen. Likaså har den andel barn som inte skrivs in i någon förskola, exkluderats med samma andel över hela perioden. Notera även att det råder diskrepans mellan prognosen och verkligt utfall gällande placering av barnen. Detta medför att vissa förskolor uppvisar stor över- eller underkapacitet trots att det i dagsläget inte nödvändigtvis är så.

Sammanställning

För kommunens förskolor i helhet kan följande avläsas i grafen nedan:

- Behovet över perioden (horisontella linjen) uppvisar en nedgång i närtid under perioden för att därefter uppvisa en uppgång. Den totala ökningen över perioden motsvarar 12 barn från 2021–2030.
- Det råder en överkapacitet över hela perioden som uppgår i dagsläget till 35 platser och minskar 2030 till 8 platser.
- Lokalbeståndet för kommunens förskolor består i huvudsak av lokaler som klassas som "Standard" och indikerar därmed inga större åtgärdsbehov, från år 2028 övergår Ödeborgs förskola till "Åtgärdsbehov".
- Totalt ca 30 platser finns i moduler, markerat med gul kolumn "Tillfällig skola" 2021.
- Kommunens friskolor har inte analyserats i denna utredning men det återfinns två förskolor som ingår i Gruppen "Friskolor". Det finns ett relativt stort antal barn som inte går i kommunens förskolor men som bor i kommunen. Dessa har antagits gå i friskolorna eller inte alls gå till förskolan.
- Enligt uppgifter från verksamhet finns det inga planerade investeringar eller projekt i förskolorna lokalbestånd exkluderat underhåll.



Ödeborgs förskola

För Ödeborgs förskola kan följande avläsas i grafen nedan:

- Behovet över perioden (horisontella linjen) uppvisar en nedgång i närtid under perioden för att därefter uppvisa en uppgång. Den totala ökningen över perioden motsvarar 4 barn från 2021–2030.
- Det råder en viss överkapacitet i dagsläget som uppgår till 4 platser. Denna överkapacitet försvinner i samband med avvecklingen av modulen vilket resulterar i en underkapacitet om -15 platser 2030.
- Förskolan klassas som "Åtgärdsbehov" vilket indikerar framtida investeringar och underhåll. Förskolan har även omfattande eftersatt underhåll som presenteras under kapitel 3.1.

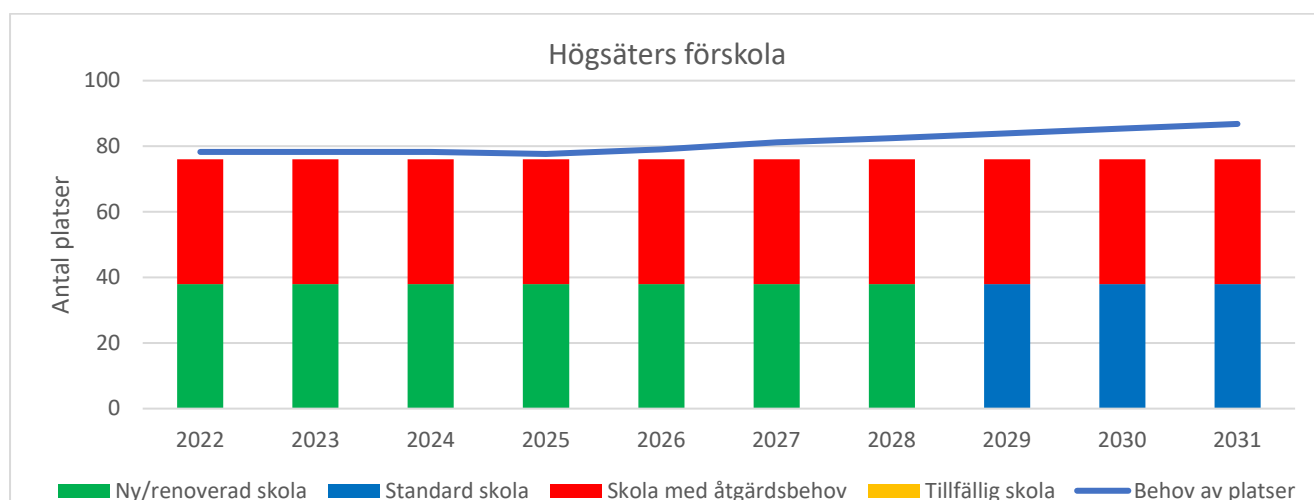
- Förskolan har en modul som tillför en kapacitet om ca 15 platser (markerad med gul färg i grafen) och som är uppsagd till sommaren 2022. Detta medför en underkapacitet om ca 9 platser inför 2023.



Högsätters förskola

För Högsätters förskola kan följande avläsas i grafen nedan:

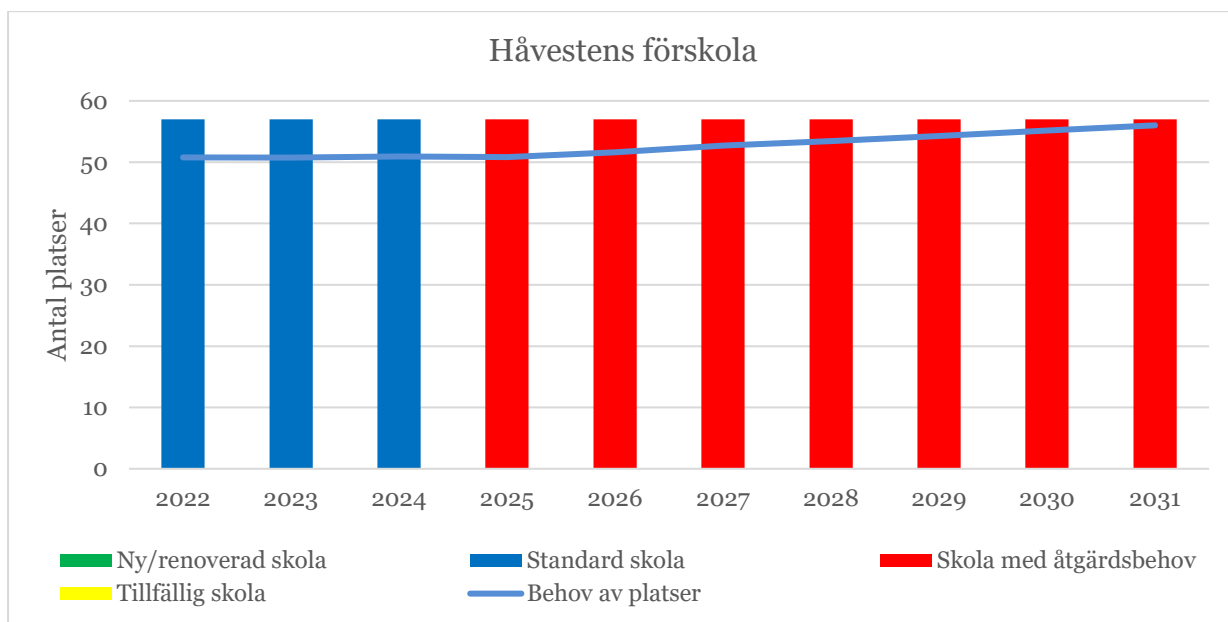
- Behovet över perioden (horisontella linjen) uppvisar en nedgång i närtid under perioden för att därefter uppvisa en uppgång. Den totala ökningen över perioden motsvarar 15 barn från 2021–2030.
- Högsätters förskola uppvisar ett ökande behov över perioden. Redan 2022 kommer det att saknas två platser i förskolan och detta prognosticeras att öka till ett behov om ytterligare 11 platser fram till 2031.
 - Detta innebär att Högsätterskolan eventuellt behöver utökas redan under 2022. Detta beror dock på verkligt utfall av befolkningsprognosen samt vilken förskola barnen bli placerade på. Därför är hela kommunens kapacitet viktig att beakta innan beslut om investering tas.
- Förskolan består av två delar. Den äldre delen klassas som "Åtgärdsbehov" då den är gammal och har eftersatt underhåll. Den nya delen byggdes 2019 och klassas som "Ny/renoverad" i 10 år alltså till 2029 för att därefter klassas som "Standard".



Håvestens förskola

För Håvestens förskola kan följande avläsas i grafen nedan:

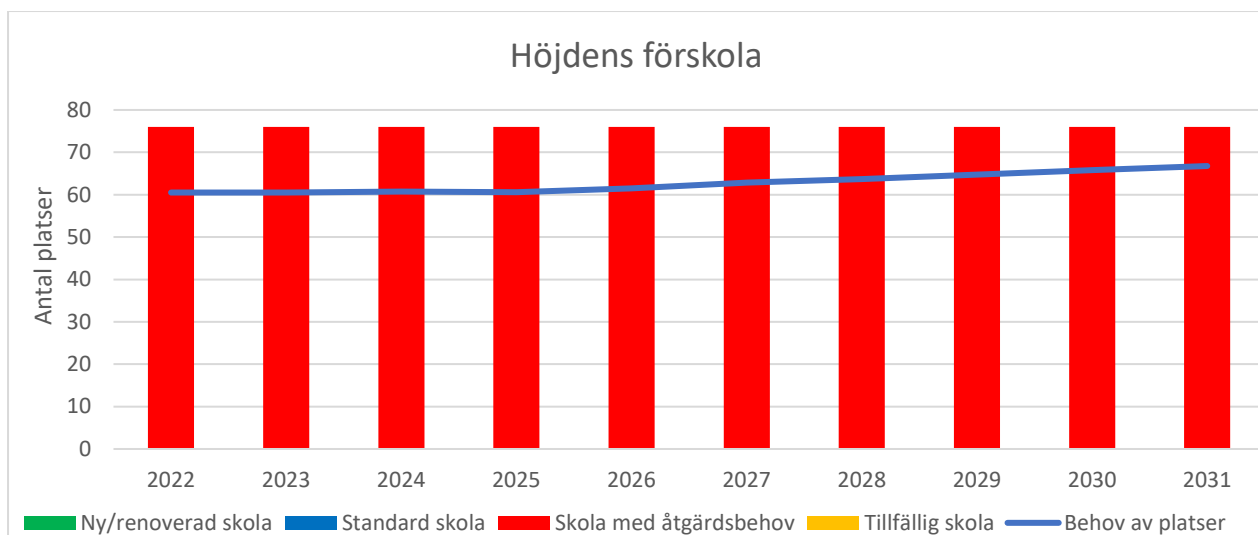
- Behovet över perioden (horisontella linjen) uppvisar en nedgång i närtid under perioden för att därefter uppvisa en uppgång. Den totala ökningen över perioden motsvarar 3 barn från 2021–2030.
- Det råder en viss överkapacitet över hela perioden som uppgår i dagsläget till 4 platser och minskar 2030 till 1 platser.
- Förskolan klassas som "Standard" i dagsläget men redan 2025 kategoriseras den som "Åtgärdsbehov". I underhållsplanen kan även ett eftersatt underhåll identifieras motsvarande 2,9m kr över fem år.



Höjdens förskola

För Höjdens förskola kan följande avläsas i grafen nedan:

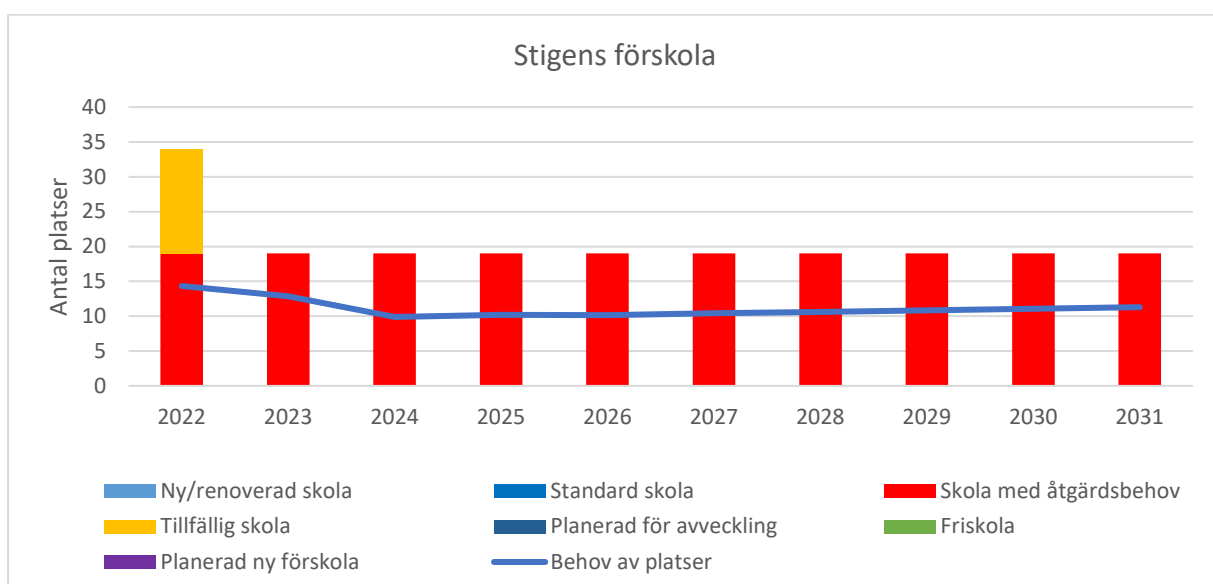
- Behovet över perioden (horisontella linjen) uppvisar en nedgång i närtid under perioden för att därefter uppvisa en uppgång. Den totala ökningen över perioden motsvarar 3 barn från 2021–2030.
- Det råder en viss överkapacitet över hela perioden som uppgår i dagsläget till 13 platser och minskar 2030 till 9 platser.
- Förskolan klassas som "Åtgärdsbehov" och indikerar därmed omfattande investeringsbehov under kommande år. Från underhållsplanen kan ett högt eftersatt underhåll avläsas och höga kostnader för underhåll.



Stigens förskola

För Stigens förskola kan följande avläsas i grafen nedan:

- Behovet över perioden (horisontella linjen) uppvisar en nedgång i närtid under perioden för att därefter stabiliseras över perioden. Den totala minskningen uppgår till 2 barn över perioden.
- Det råder en överkapacitet över hela perioden som uppgår i dagsläget till 10 platser och minskar 2030 till 8 platser.
 - Här bör det dock noteras att i dagsläget har förskolan fler barn än vad som prognosticeras. Detta beror på en diskrepans mellan prognosen och verkligt utfall vilket innebär att den stora överkapaciteten inte nödvändigtvis motsvarar verkligheten.
- Förskolan klassas som "Åtgärdsbehov" och indikerar därmed omfattande investeringsbehov under kommande år. Från underhållsplanen kan ett högt eftersatt underhåll avläsas och höga kostnader för underhåll.
- Skolan har en modul som tillför ca 15 platser i kapacitet som är planerad för avveckling sommaren 2022.



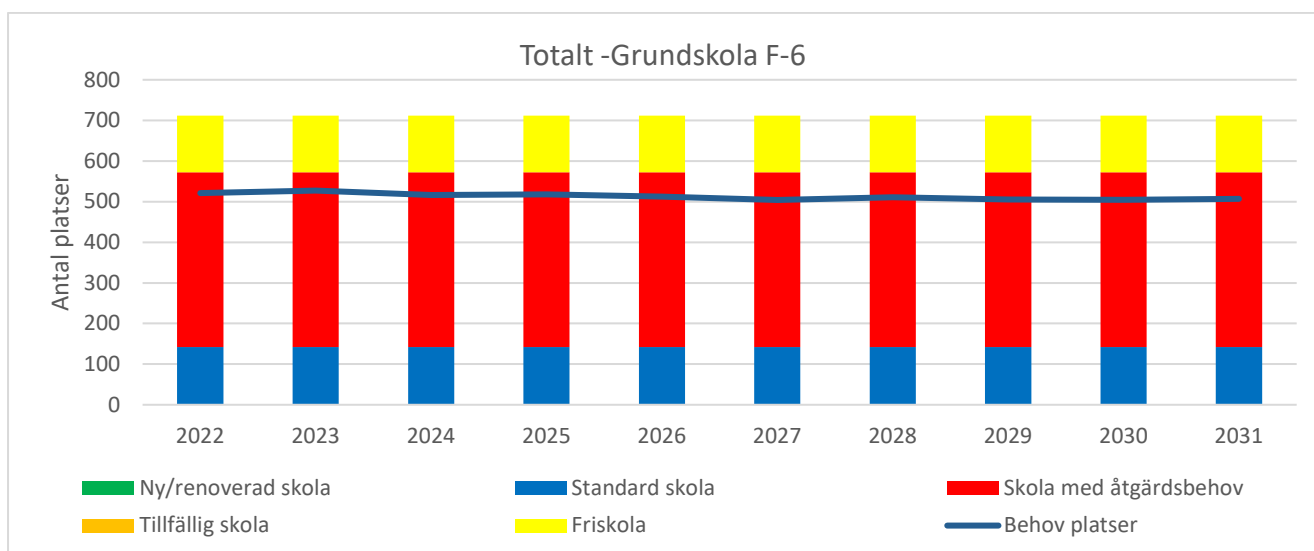
3.2.3. Grundskolor

I denna analys har även friskolorna F-6 inkluderats. Dessa har antagits dela upptagningsområde med den kommunala skola som har samma upptagningsområde. Dessa är markerade med gul färg. Kapaciteten för dessa skolor har antagits till 10 elever per årskurs.

Sammanställning

För kommunens grundskolor F-6 som helhet kan följande avläsas i grafen nedan:

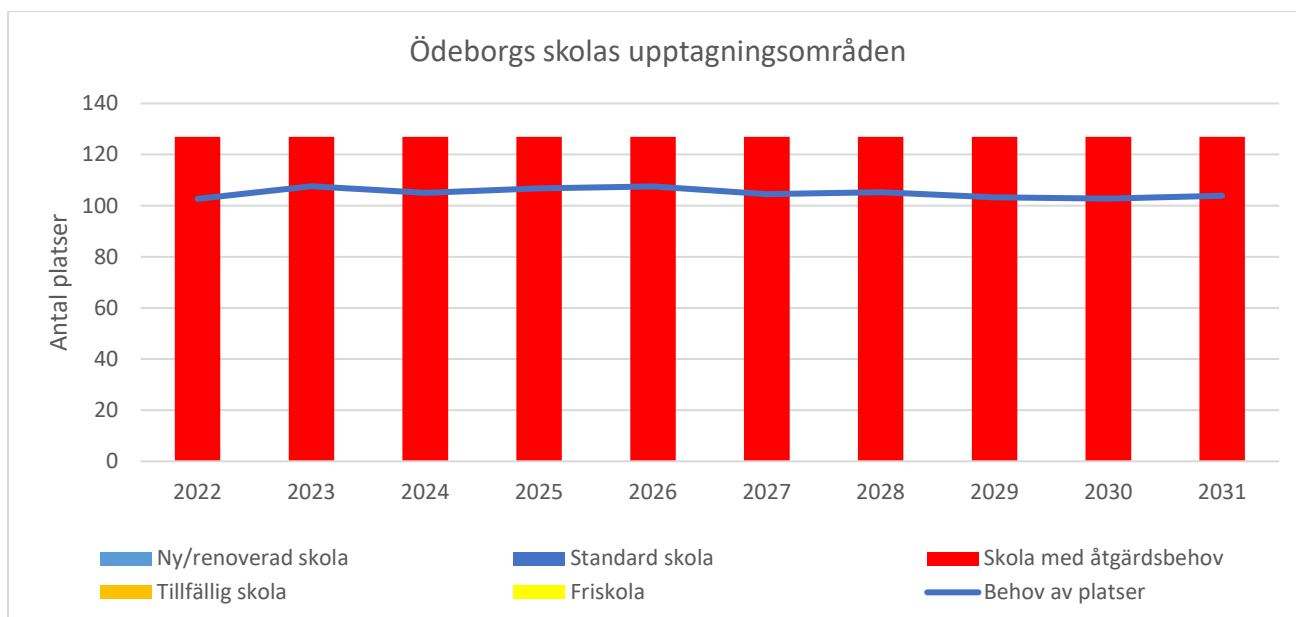
- Kommunens grundskolor F-6 uppvisar en tydlig överkapacitet över hela perioden. Överkapaciteten uppgår mellan 191–205 platser över perioden 2021–2030.
- Befolkningsprognosen uppvisar en viss minskning av behovet. Behovet år 2021 uppgår till 521 för att minska till 507, år 2030.
- Kommunens bestånd av grundskolor F-6 består till stor del av skolor klassade som "Skolor med åtgärdsbehov". Detta indikerar ett omfattande reinvesteringsbehov kommande tid. För mer information se kapitel 3.1.
- Kommunen har inga moduler eller planerade projekt enligt verksamheten.



Ödeborgs skola

För Ödeborgs skola kan följande avläsas i grafen nedan:

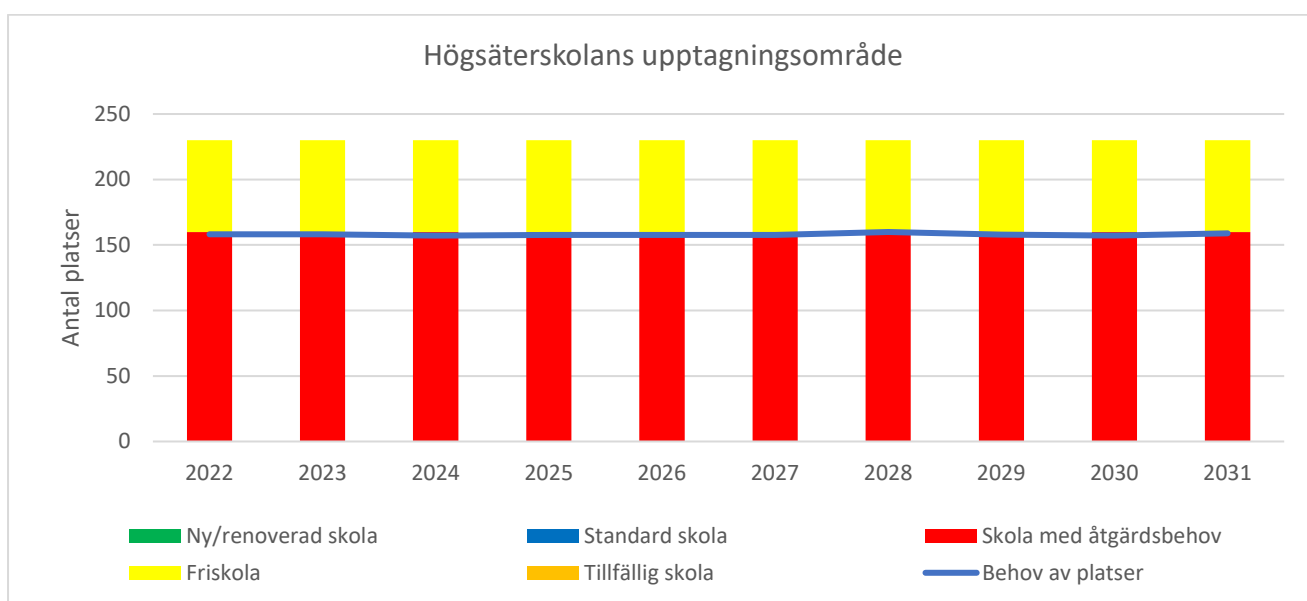
- Skolan uppvisar en tydlig överkapacitet över hela perioden. Överkapaciteten uppgår till 24 år 2021 och minskar till 23 år 2030.
- Totala behovet av platser ökar över perioden. 2021 finns ett behov om 102 som minskar till 100 platser 2030.
- Grundskolan som helhet kategoriseras som "Skola med Åtgärdsbehov" vilket indikerar omfattande kommande reinvesteringsbehov.



Högsätters skola

För Högsätters skola kan följande avläsas i grafen nedan:

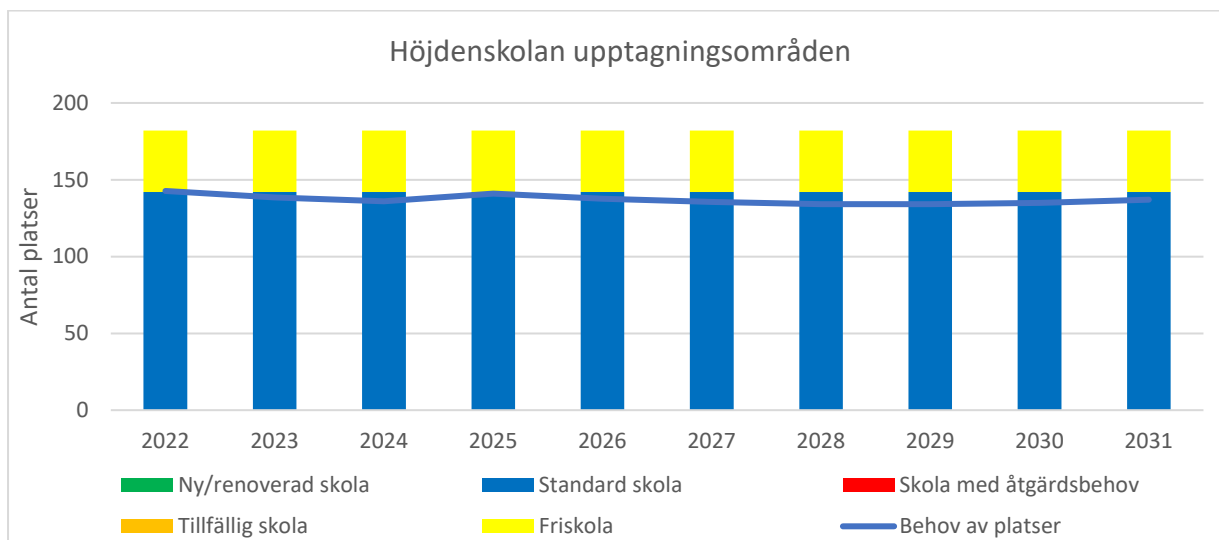
- Området uppvisar en tydlig överkapacitet över hela perioden. Överkapaciteten uppgår till 72, år 2021 och minskar till 71, år 2030.
 - För kommunens skola råder dock en balans mellan kapacitet och behov över hela perioden. Detta upptagningsområde tar upp elever från stora delar av glesbygden vilket medför ett relativt stort tryck i prognosen.
- Totala behovet av platser ökar över perioden. 2021 finns ett behov om 158 som ökar till 159 platser 2030.
- Högsätterskolan som helhet kategoriseras som "Skola med åtgärdsbehov" vilket indikerar ett omfattande reinvesteringsbehov kommande tid.



Höjdenskolan

För Höjdenskolan kan följande avläsas i grafen nedan:

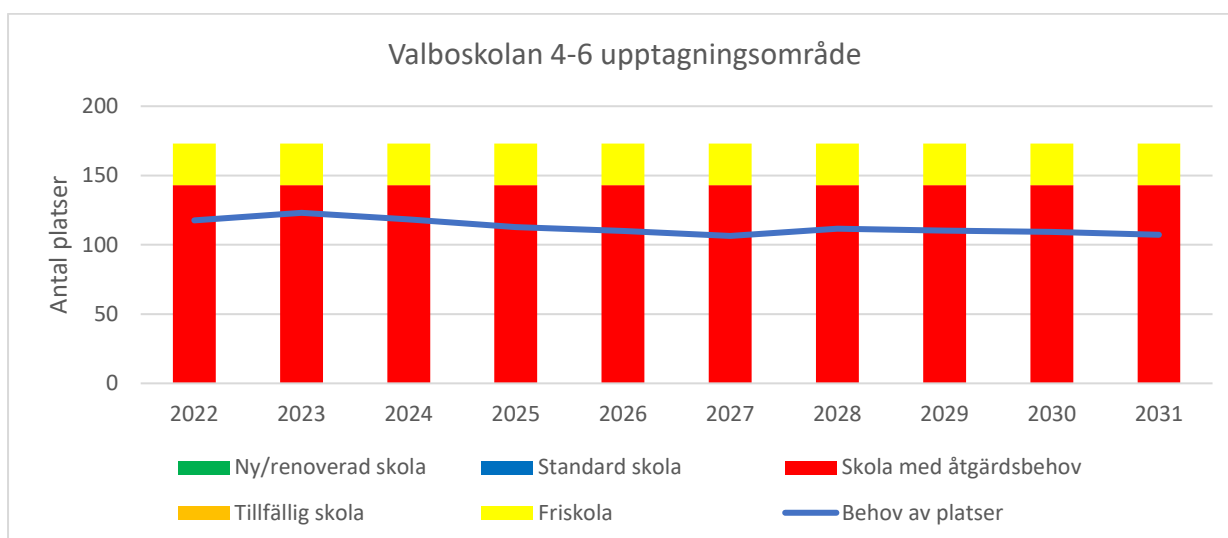
- Området uppvisar en tydlig överkapacitet över hela perioden. Överkapaciteten uppgår till 39, år 2021 och ökar till 45 år, 2030.
- Totala behovet av platser minskar över perioden. 2021 finns ett behov om 143 som minskar till 137 platser 2030.
- Grundskolan som helhet kategoriseras som "Standard" och indikerar inga större åtgärdsbehov. Skolan har nyligen genomgått en omfattande renovering.



Valboskolan 4-6

För Valboskolans 4-6 kan följande avläsas i grafen nedan:

- Valboskolan 4-6 uppvisar en tydlig överkapacitet över hela perioden. Överkapaciteten uppgår till 55 år 2021 och ökar till 66 år 2030.
- Totala behovet av platser minskar över perioden. 2021 finns ett behov om 118 som minskar till 107 platser 2030.
- Grundskolan som helhet kategoriseras som "Skola med åtgärdsbehov" vilket indikerar ett omfattande reinvesteringsbehov kommande tid.

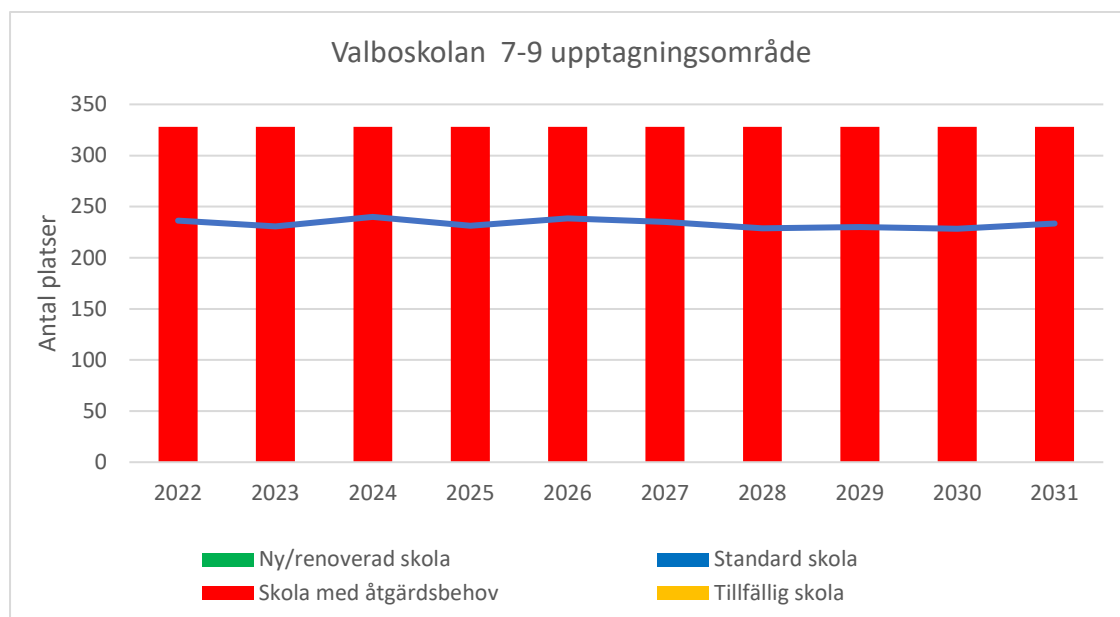


Valboskolan 7-9

Valboskolan 7-9 är kommunens enda högstadieskola.

För Valboskolans 7-9 kan följande avläsas i grafen nedan:

- Valboskolan 7-9 uppvisar en tydlig överkapacitet över hela perioden. Överkapaciteten uppgår till 92 år 2021 och ökar till 95 år 2030.
- Totala behovet av platser ökar över perioden. 2021 finns ett behov om 236 som minskar till 233 platser 2030.
- Grundskolan som helhet kategoriseras som "Skola med åtgärdsbehov" vilket indikerar ett omfattande reinvesteringsbehov kommande tid.



3.3. Socialförvaltningen

3.3.1. Äldreomsorg

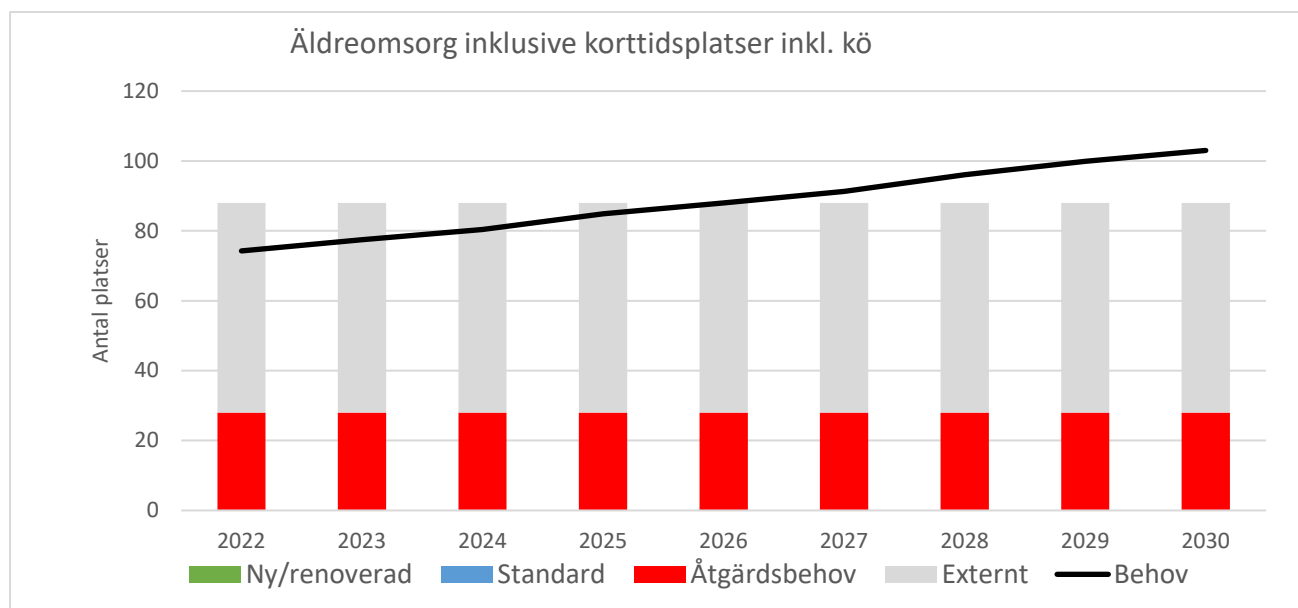
Analysen har utförts med samma metod som beskrivs under 2.1.1. Notera dock att informationen är baserad på byggår och senast utförda renovering. Renoveringar som är utförda kan dock inte bedömas i omfattning på grund av bristande detaljnivå i underlagen. Därför finns det stor osäkerhet kring den faktiska statusen. De "Externa (grå)" kolumnerna visar kapacitet från de boenden som återfinns i det kommunala bolaget. I dessa saknas en bedömning om skick.

Lillågården har stora kommande underhållsbehov som uppgår till ca 8 mkr. Dessa åtgärder hjälper lokalerna att behålla sitt skick och sin funktionalitet.

För kommunens äldreomsorg kan följande avläsas i grafen nedan:

- Behovet ökar över hela perioden och uppgår till 103 platser 2030. Detta innebär en ökning med 29 platser från dagens nivåer.
- I dagsläget finns en viss överkapacitet i kommunens bestånd av särskilda boenden för äldre. År 2021 uppgår överkapaciteten till 14 platser och minskar över perioden till ett underskott om 15 platser. Detta innebär ett tydligt framtida behov av fler platser.

- Hela beståndet kategoriseras i denna graf som "Åtgärdsbehov" vilket indikerar omfattande kommande behov av åtgärder.
- Analysen har inte räknat med boende i Trygghetsboenden i vare sig kapaciteten eller i behovet.

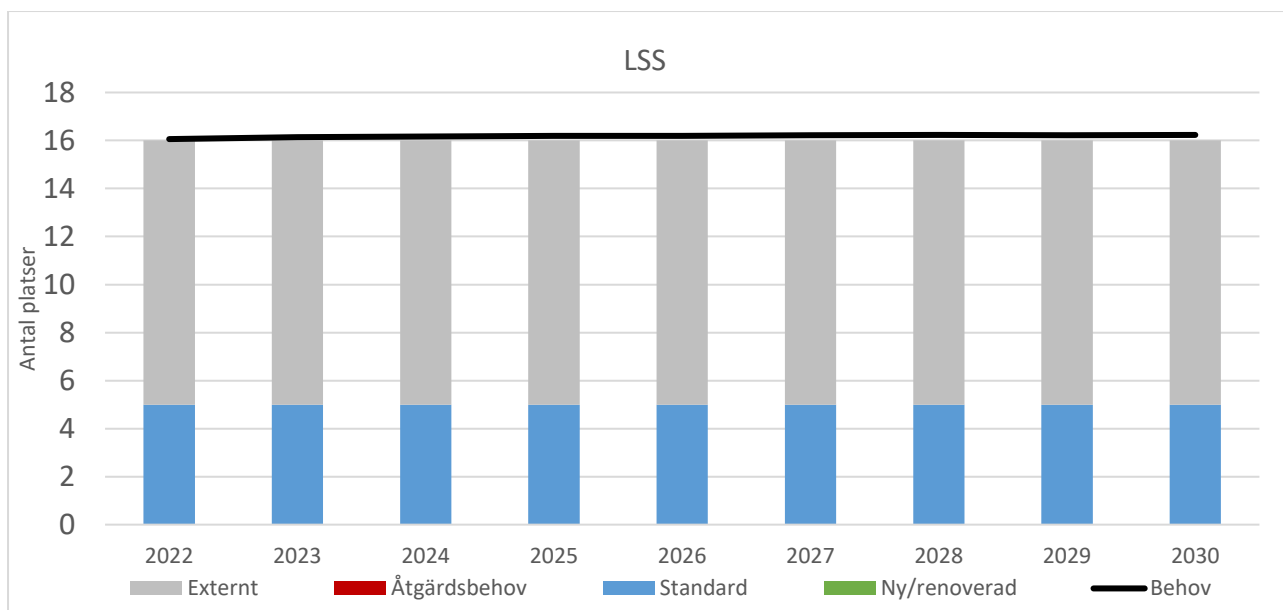


3.3.2. LSS

Analysen har utförts med samma metod som beskrivs under 2.1.1. Notera dock att informationen är baserad på byggår och senast utförda renovering. Renoveringar som är utförda kan dock inte bedömas i omfattning på grund av bristande detaljnivå i underlagen. Därför finns det stor osäkerhet kring den faktiska statusen. De "Externa (grå)" kolumnerna visar kapacitet från de boenden som återfinns i det kommunala bolaget. I dessa saknas en bedömning om skick.

För kommunens boenden inom LSS (Grupp- och serviceboende) kan följande avläsas i grafen nedan:

- Behovet är baserat på nuvarande antal boende och därefter beräknat med antagande om samma procentuella fördelning. Det innebär i praktiken ingen markant ökning, med avrundande beräkning blir det 1 extra plats i behov. Här ska dock stor hänsyn tas till individuella behov som kan uppstå oberoende av befolkningsprognosen. Därmed bör behovslinjen i detta fall endast ses som generellt vägledande.
- Den största delen av beståndet består av inhyrda boenden, markerat med grått. Dessa tillhör det kommunala bostadsbolaget.
- Soläng har inga större underhållsåtgärder planerade i underhållsplanen.



3.4. Kultur- och fritidsförvaltningen

3.4.1. Kultur

- För biblioteket så har enligt tabell nedan, antalet fysiska besök minskat. Från 2019 till 2020 så minskade antalet med 36 %. Trenden för 2021 är fortsatt vikande. Även för utlåning fysiska medier är trenden nedåtgående (se tabell nedan). Däremot har antalet e-media ökat vilket tyder på att biblioteket används på ett annat sätt än tidigare.
- Notera dock att på grund av pandemin kan beteende monster uppvisa trender som är av tillfällig art. Därför bör statistiken för 2020 och 2021 analyseras varsamt utan hårt konkluderande slutsatser.

Fysiska besök	Antal	Per inv.	Riket
2017	52 886 st		6.3
2018	42 864 st		6.2
2019	50 434 st		6.0
2020	32 364st	4.9	4.0
2021 tom augusti:	15 619 st	x	x

Utlån, fysiska medier	Antal	Per inv.	Riket
2017	37 446 st		
2018	33 021 st		
2019	30 172 st	4.5	5.5
2020	25 939 st	3.9	5.0
2021 tom augusti:	14 652* st	ingen uppgift	ingen uppgift

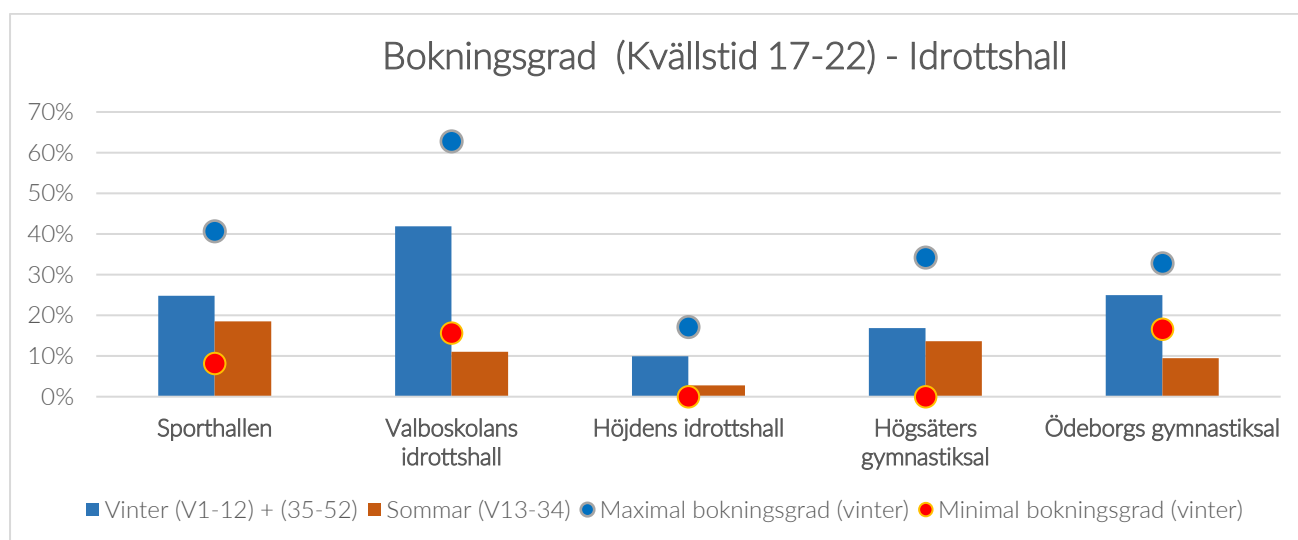
Utlån, e-medier	Antal	Per inv.	Riket
2020	429 st		ingen uppgift
2021 tom augusti:	722 st		ingen uppgift

I och med indikationer på förändrade användarbeteenden (minskad utlåning fysisk media, färre fysiska besök, ökad utlåning digital media) bör biblioteket utredas för eventuella anpassningar inför framtiden. Detta kan med fördel utföras tillsammans med en övergripande utredning av centrumhuset och dess nyttjande då centrumhuset har en relativt hög hyra.

3.4.2. Fritid

Bokning- och nyttjandegrad

Grafen nedan visar kommunens sporthall- och idrottshallars genomsnittliga bokningsgrad 2019. Då 2020 var ett speciellt år har statistik från 2019 valts för analys,



- Samtliga ingående sport- och idrottshallar uppvisar låg bokningsgrad kvällstid. Valboskolans idrottshall är den hall som har högst bokningsgrad och uppvisar en genomsnittlig bokningsgrad om 42%. Hallen har även den enskilt mest bokade veckan (blå punkten) med en bokningsgrad på 63%.
- Lägst bokningsgrad uppvisar Höjdens idrottshall med en genomsnittlig bokningsgrad på ca 10% per vecka.
- Generellt sett har kommunens sport- och idrottshallar låg bokningsgrad kvällstid.
- I underlagen har sporthallen en högre tillgänglig tid, 140 h tillgänglig tid jämfört med 35 för övriga hallar. Detta medför att sporthallen har flest bokade timmar men på grund av den höga tillgängligheten, låg bokningsgrad. I underlagen framgår inte hur många separata hallar sporthallen består av vilket kan påverka statistiken.

Utifrån den kapacitetsutredning som presenteras under kapitel 2 kan följande nyttjande utläsas för dagtid 08-17.00:

	Kapacitet	Nyttjare	Nyttjandegrad	Kommentar
Höjdens idrottshall	101	482	21%	Hallen uppvisar en tydlig överkapacitet.
Ödeborgs skola gymnastiksal	92	844 (422)	11% (22%)	Av rektor anges att 50% av idrottsundervisning bedrivs i gymnastiksalen. Därav hög kapacitet. Kapaciteten vid full undervisning i hall ger en kapacitet om 422 och 22% nyttjandegrad.
Valboskolans idrottshall, delbar	500	310	62%	Hallen är delbar och används av flera skolor. Detta innebär ett högt tryck på hallen baserat på nuvarande timplan vilket även gör att kapaciteten blir relativt låg trots sin storlek. Här räknas att all undervisning sker i idrottshallen.
Högsäter gymnastiksal	82	776 (388)	11% (22%)	Hallen uppvisar en tydlig överkapacitet. Rektor angav även här att endast 50% av undervisningstid spenderas i gymnastiksal vilket ger en hög kapacitet. Siffror inom parentes anger kapacitet och nyttjande om all undervisningstid i idrott spenderades i gymnastiksal.

- Generellt är nyttjandet lågt. Endast Valboskolans har en relativt hög nyttjandegrad. Notera att Valboskolans idrottshall sticker ut även kvällstid med högst nyttjande.
- Övriga hallar uppvisar lågt nyttjande både kväll- och dagtid vilket indikerar en överkapacitet i kommunens idrottshallar.

Teknisk status

Flera av hallarna har omfattande åtgärdsbehov.

	Nuvarande status	Kostnad underhåll (från underhållsplan)	Planerade åtgärder (från underhållsplan)	Övriga åtgärdsbehov	Prioritering
Höjdens idrottshall	(Renoverad)	0 kr	Inga noterade.	Om gymnastiksalen har renoverats kan inga tillkommande åtgärder identifieras.	Låg
Ödeborgs skola gymnastiksal	Åtgärdsbehov	3,7 mkr	Byta av ventilation och radiatorer samt renovering ytskikt i duschrum och lärarrum	Tidigare utförda renoveringar i fasad, tak och vissa ytskikt indikerar vissa renoveringar. Dessa renoveringar har dock inte registrerats efter 2011 vilket antyder att det är mindre åtgärder. Med tanke på åldern (byggår 1956) bör en totalrenovering vara nära tillhands.	Hög
Valboskolans idrottshall, delbar	Åtgärdsbehov	3,85 mkr	Byte av yttertak, invändig renovering, yttertak lågdel, ventilation, ytskikt invändiga	Det framgår inte att några åtgärder har utförts sedan 2011 åren. Det underhåll som finns planerat kan inte antas täcka hela åtgärdsbehovet då det är relativt begränsade i omfattning. Hela skolan närmar sig 40 års ålder vilket innebär en risk för ett behov om totalrenovering.	Medel
Högsäter gymnastiksal	Renoverad	0 kr	Inga noterade.	Skolan är nyligen renoverad enligt underlag från kommunen. Summa för renoveringen uppgår till 2,2 mkr.	Låg
Sporthallen	-	0 kr	Omläggning av tak (från intervju, framgår inte i underhållsplan)	Från intervjuer framgår det att inga större renoveringar har utförts senaste åren. Detta indikerar ett kommande åtgärdsbehov utan att detta har planerats i underhållsplanen. Här krävs utredning för att identifiera det verkliga behovet.	Medel

Prioriteringar

Tabellen nedan är en sammanfattning av den tekniska statusbedömningen, nyttjandet (bokningsgrad) och ändamålsenligheten. Lägst poäng antyder prioritering för åtgärder. Notera att statusbedömningen i de flesta fall sammanfaller med tillhörande skola vilket kan ge viss missvisande information. Norem bedömer dock att det ändå ger en god indikation då de flesta gymnastikhallar är integrerade i skolans lokaler. Ändamålsenligheten har satts till 2 på samtliga gymnastiksal som är integrerade i skolornas lokaler då de inte är fullstora.

	Nyttjande	Teknisk status (Låg = 1, medel = 2, hög =3)	Ändamålsenlig het	Total poäng (Lägst ska prioriteras)	Rekommender ad inriktning
Ödeborgs skola gymnastiksal	1	1	1	3	Utreda långsiktig plan
Högsäter gymnastiksal	1	2	1	4	Utreda alternativ för ökat nyttjande
Höjdens idrottshall	1	3	1	5	Utreda alternativ för ökat nyttjande
Sporthallen	2	2	3	7	Utreda alternativ för ökat nyttjande och identifiera kommande investerings- behov
Valboskolans idrottshall,	2	2	3	7	Utreda alternativ för ökat nyttjande och identifiera kommande investerings- behov

I och med Ödeborgs gymnastiksalens höga åtgärdsbehov och låga nyttjande bör denna prioriteras för utredning av framtida vägval. Därefter bör en översyn av Högsäterns gymnastiksal göras, i syfte att se över nyttjande och underhåll.

3.5. Förvaltningslokaler

3.5.1. Nyckeltal

Tabellen nedan visar en överblick över relevanta nyckeltal.

Objekt	Kvm/ anställd	Ventilation i kontors-rum per anställd	Kr/kvm	Kr/ Arbetsplats
Centrumhuset	48,9	1,1	1163	56929
Kommunhuset	37	3,7	770	28000
Kyrkskolan	123	1	900	147667
Nyckeltal	25	1	1050	16750 - 26375

Kvm/anställd – Anger den totala ytan på kontoret fördelad över antalet anställda med fast arbetsplats på kontoret. Detta nyckeltal är det mest grundläggande nyckeltalet att analysera då det ger en viss idé om hur väl anpassad ytan är till dimensionen på verksamheten.

Samtliga lokaler ligger långt över nyckeltalet. Kommunhuset är lägst men även det relativt högt i jämförelse med riktvärden från REPAB. Centrumhuset har väldigt stora ytor och det behöver analyseras om verksamheten har ett behov av så stora ytor med den mängden personal som arbetar där. Kyrkskolan har ett extremt stort antal kvadratmeteryta mot hur många som arbetar där. Tillsammans med andra förutsättningar, som hur verksamhetsanpassad lokalen är för kontorsverksamhet samt dess tekniska status, bör lokalen ses över om fler kan flytta in eller om lokalen bör avvecklas alternativt göra plats för annan verksamhet.

Ventilation i kontorsrum per anställd – Detta värde anger det antal personer som ventilationen tillåter i genomsnitt per kontorsrum. En siffra på minst 1 bör alltid uppnås då värden under detta indikerar en ventilation som inte är anpassad överhuvudtaget för personer att vistas i en längre tid.

Ventilationen är i genomsnitt god nog i kontoren att minst 1 person kan vistas i dom.

Kr/KVM – Denna kolumn anger lokalens kostnad per kvadratmeter. Detta är det mest grundläggande nyckeltalet för att bedöma om kostnaden för lokalen är lämplig i jämförelse med den generella kontorsmarknaden i kommunen. Skatteverkets angivna genomsnittshyra för Färgelanda kommun uppgår till 1050 kr/kvm.

Centrumhusets hyreskostnader per kvadratmeter är något över genomsnittet för centrala Färgelanda medan Kyrkskolan ligger något under genomsnittet. Kommunhuset ligger en bra bit under genomsnittet.

KR/Arbetsplats – Detta nyckeltal används främst för att se kostnadseffektiviteten ur verksamhetens perspektiv. Riktvärdet är omräknat från REPABS nyckeltal.

Riktvärdet för typfastighet 3 som gäller för Centrumhuset och Kyrkskolan är 26375kr/arbetsplats. Centrumhuset ligger en bra bit över riktvärdet med en kostnad om 56929kr per arbetsplats. För Kyrkskolan är den dock ännu högre då kostnaden uppgår till hela 110750kr per arbetsplats. Detta beror troligtvis på den stora ytan som hyrs och att det enbart är 3 personer som arbetar där. För Kommunhuset blir kostnaden 28000kr per arbetsplats medan riktvärdet är 16750kr per arbetsplats.

3.5.2. Ersättning Furåsen

Lokalen för IFO- verksamheten och LSS dagliga verksamhet är uppsagd till årsskiftet och kräver ersättningslokaler till årsskiftet 2021-2022. I detta kapitel kommer lokalbehoven för IFO och LSS daglig verksamhet att testas mot de övriga förvaltningslokalerna.

Individ- och familjeomsorg

Lokalbehoven för IFO enligt nedan:

LOKALBEHOV IFO	Antal	Centrumhuset	Kommunhuset	Kyrkskolan
Initial inriktning		Förslagsvis analyseras detta utifrån potential att placera i den "övre biblioteksytan"	Översyn utifrån placering i Källarplan alternativt insprängd med övriga verksamheter.	Placering i flyglarna samt i "Annexet (den sammankopplade byggnaden)"
Trevligt Väntrum och reception (möjlighet till pc och utskrift för enskilda individer/klienter vid inlämning ansökan, digitalt svar SKR brukarenkäter)	1	Gemensamt i huset.	Gemensamt i huset.	Goda förutsättningar att tillskapa en reception i det stora "mötesrummet" mellan flyglarna.
Myndighetsdelen kontor	17	Finns ej utrymme utan ombyggnation av biblioteket. Med ombyggnation av biblioteket skulle detta kunna tillskapas. Övre ytan är 170 kvm vilket innebär att 17 kontor om ca 8kvm skulle kunna tillskapas. Notera dock att detta innebär gemensam reception/entré med övriga i byggnaden.	Med LSS daglig verksamhet inflyttad blir det svårt med plats för IFO.	De två flyglarna kan antagligen byggas om till 17 arbetsplatser. (I128 och I119 kan omvandlas till landskap ev. cellkontor). Ytorna är totalt ca 76 kvm vilket medför ca 7 cellkontor. Närliggande "samtalsrum (I126 och I135) medför ytterligare ca 100 kvm vilket medger ytterligare ca 10 kontor.
Konferensrum professionella parter	1	Finns gemensamt i lokalen.	Finns gemensamt i lokalen.	Det stora mötesrummet kan delas för, reception och konferensrum vilket medför att lokalen har ett större konferensrum direkt i anslutning till reception.

Besöksrum för klientbesök (2 större rum, 2 mindre besöksrum)	4	Eventuellt byggas till i samband med ombyggnad av biblioteksdelen.	Finns eventuellt gemensamt...	Utöver ombyggnation för 14 kontorsrum, kvarstår ca fyra rum som kan nyttjas som antingen mötesrum eller ytterligare kontorsplatser. (I125, I121, I134)
Personalrum/kök för 20 medarbetare	1	Finns gemensamt	Finns gemensamt	Finns i byggnaden, gemensamt med omsorg
Öppenvårdsenheten kontor	3	Kan göras i samband med ombyggnation av biblioteket	Svårt att hitta dessa utrymmen, förutsatt att LSS flyttar in	Kan tillskapas i "Annexet"
Mötesrum för behandling (2 större utrymme/rum samt ett mindre för familjerådgivning)	3	Behöver tillskapas	Svårt att hitta dessa utrymmen...se ovan.	Kan tillskapas i "Annexet" (EX lokal 109 och närliggande)
Väntrum, med anslutande toalett (provtagning/test beroende/missbruk)	1	Behöver tillskapas i samband med ombyggnation av biblioteksytan	Behöver eventuellt tillskapas.	Kan tillskapas i "Annexet", EX "Kapprum I102"
toaletter dels till personal men även till besökare (förutom provtagningstoalett)	3	Finns i lokalen	Finns i lokalen	Finns i lokalen
Initial inriktning		<p>OMFATTANDE BEHOV AV OMBYGGNATION MED OSÄKERHET KIRNG LÄMPLIGHET.</p> <p>Kräver omfattande ombyggnation och minskad yta för biblioteket. Lokalen skulle även vara insprängd i byggnaden omringad av övriga verksamheter.</p>	<p>YTAN ÄR FÖR LITEN ÄVEN MED STÖRRE OMBYGGNATIONER KAN DET BLI SVÅRT ATT FÅ PLATS.</p> <p>I och med LSS daglig verksamhet som flyttas in blir det svårt att få plats med båda verksamheterna i kommunhuset. Källarplanen som föreslås för LSS är inte anpassad för IFO då den saknar tillräckligt med kontor etc...</p>	<p>MÖJLIGT ATT UTFÖRA DOCK KRÄVS ANTAGLIGEN OMBYGGNATION.</p> <p>Lokalen kräver antagligen ganska omfattande åtgärder och ombyggnationer för att tillskapa rätt förutsättningar men initialt ser det ut att vara görbart.</p>

Kyrkskolans förutsättningar

- Annexet har;

- Två större lokalytor för relevant nyttjande, ex öppenvården. Ex lokal med pentry som kan omvandlas till kontor med mötesrum.
- Tre kontorsrum och större personalyta som kan nyttjas som antingen för familjerådgivning eller behandling...Alternativt för Öppenvården och vice versa
- Huvudbyggnaden har tre flyglar, samtliga flyglar har möjlighet för egna entréer.
 - En för omsorg som Ev. Kan till viss del samnyttjas med IFO (ex kontor)
 - Övriga flyglar har gott om utrymme att byggas om till kontor, mötesrum, besöksytor etc.

Slutsats: Kyrkskolan bör med viss ombyggnation kunna hushålla samtliga verksamheter för IFO och den öppna vården.

Att se över:

- Vilka nyttjar lokalerna i dagsläget och var kan de flyttas eventuellt?
- Disponering av ytor
 - Var placeras vad optimalt?
 - Vilka ombyggnationer krävs?

LSS daglig verksamhet

Behov daglig verksamhet LSS	Centrumhuset	Kommunhuset (Källarplan)	Kyrkskolan
	Centrumhuset har stora ytor, dock svårare att avgränsa ytorna. Mycket olika verksamheter kan vara negativt? Ytan vid "övre bibliotekshall verkar mest lämplig" och den nyttjas idag av Vuxenutbildningen.	Suterängplan med direkt gång till utomhus ytor. Finns två delar av bottenvåningen som kan utredas. Idag sitter IT-avdelningen där med 6 personer. IT har även utrustning som kan behöva flyttas.	"Annexet" byggnaden med flera våningar. Verkar vara ganska bra rustad för verksamheten. Oklart hur skolan nyttjas i sin helhet i dagsläget.
Fyra grupprum för olika ändamål till ca 4 personer i varje grupp	Kanske, rummen delas eventuellt...	JA	JA, ev viss ombyggnad.
Extrarum till media/data-supported employment	JA/ ev. ombyggnad	JA, gott om rum.	Ja, ev. viss ombyggnad
Träningskök	Nej	NEJ (Ev. samma som ordinarie kök)	Nej, ombyggnation krävs antagligen.

En större lokal med plats för maskinell utrustning och verktyg till snickeri och målning, krävs fullgod ventilation och ljudisolering	Kanske (verkstad våning 2)	Ev. Ombyggnad (Ex, övrigt utrymme eller fotokopieringsrummet)	JA (Flera större ytor benämnda "lokaler")
Fullt utrustat kök med matplats för ca 15 personer	Ja? Dock delas med andra verksamheter	JA	JA
Ett mindre träningskök	Nej, ombyggnad krävs...	Nej (Ev. ombyggnad?)	Nej, ombyggnad
Vilorum för deltagarna	Ev. ombyggnad	Ev. Ombyggnad	JA, ev. ombyggnad
Omklädningsrum med skåp till deltagarna	NEJ? Framgår inga omklädningsrum på ritning...	Ev. Ombyggnad	Nej, ev ombyggnad
Tvättstuga	Ja, delas ev. med andra verksamheter	Ev. Ombyggnad	Oklart. Utrymme för ombyggnad..
Toalett med dusch	Nej	JA	Oklart, ombyggnad samband med ovan?
Två kontor, arbetsledare och grupphandledare	JA (Ex. 211,212)	JA (Ex, 029,026)	JA (Rummen intil personalrummet)
Personalutrymme med toalett, dusch, omklädning och vila.	JA, delas ev. med andra verksamheter	JA,	Ja, ev. ombyggnad då det inte framkommer om dusch, omklädning och vila finns...
Förråd ute och inne	Nej, ont om förråd överlag	Förråd inne, ute kanske kan byggas	Inne ja, ute kanske kan byggas
Trädgård för att jobba efter "grön rehabilitering", som är en metod att	NEJ, ev. bygga till i grönområde bredvid	Möjligt i kommunhusets grönytor?	Möjligt att bygga till i grönområde?

motverka psykisk ohälsa.			
Parkeringsplatser	JA	JA	JA – antal?
Verksamheten bör vara belägen centralt med säker gångväg till och från hemmet.	JA, centralt	JA, centralt	NEJ, placering utanför de centrala delarna dock inga avstånd men gångväg genom glesa områden.
Lokalerna behöver vara handikappanpassade	JA? Ny byggnad antar är anpassad.	Nej? Små WC och oklart kring trappor...	NEJ? Toaletterna verkar vara små, utredning av hiss, trappor etc.
Initial bedömning	KRÄVER OMFATTANDE OMBYGGNATION OCH TVEKSAMHET KRING LÄMPLIGHET. Lokalen kan eventuellt anpassas men kräver omfattande ombyggnation. Även med ombyggnation är resultatet tveksamt då lokalen skulle hamna insprängd i befintliga verksamheter.	BÖR VARA MÖJLIGT MED OMLACERING Översiktlig verkar lokalen passa. Ev ombyggnation bör göras och IT-avdelningens behov måste utredas.	OSÄKERHET KRING PLACERING OCH BEHOV AV OMBYGGNATION. Lokalens lämplighet är tveksam pga. Placering, osäkerhet kring tillgänglighetsanpassning och rumsfunktioner som kan kräva ombyggnationer. Lokalen verkar överlag passa bättre för IFO.

Kommunhusets förutsättningar

- 45 kontor varav;
 - 36 kontor mindre än 12 kvm (bör definitivt inte delas) → 36 arbetsplatser
 - 8 kontor över 12 kvm (kan ev. delas) → 16 arbetsplatser
 - 1 större kontor för fem personer (ekonomi) → 5 arbetsplatser (kan antagligen ökas till 6)
- Alltså max kapacitet utifrån ytan → 57 platser
- Med källarplanet exkluderat (för LSS daglig verksamhet)
 - 6 kontor försvinner → 6 arbetsplatser (samtliga under 12 kvm)
- Alltså får vi 51 arbetsplatser för 49 personal vilket bör vara görbart
 - Hänsyn får tas till ventilation...
 - Ev. ombyggnation kan vara rimligt
 - Alternativa arbetssätt bör även utredas för att skapa goda förutsättningar ex. Schemalägga växelvis nyttjande av kontor, flexplatser, bygga om till landskap etc.
- Samtliga kontor i Kommunhuset har ventilation som räcker för mer än 1 person.

Slutsats: Kommunhuset bör kunna huseras LSS daglig verksamhet i källarplanet och IT avdelningen flyttas in i övriga delar av kommunhuset.

Att se över:

- Sektor utbildning har 7 kontor som skulle kunna bli 10 arbetsplatser.
- Ekonomiavdelningen har två kontor med vardera en arbetsplats i samma del som kommunstyrelsen. Dessa bör ses över om de kan samordnas med de fem platser som ekonomi har på övervåningen.
- Sektor omsorg har 9 kontor på 9 medarbetare med potential att få plats med 10 medarbetare.
- Ovan angivna ändringar kan tillskapa ytterligare 6 platser vilket är det behov som finns m.h.t. till IT-avdelningens personal.

4. Analys av åtgärder

4.1. Förskolor

Kommunen har flera förskolor i behov av totalrenoveringar i närtid. Här finns det en tydlig risk att investera underhållspengar i byggnader som har uppnått sin tekniska livslängd. Detta gäller främst:

- Stigens förskola
- Höjdens förskola

Utöver dessa förskolor har kommunen två moduler som sällan är en långsiktig lösning. Dessa moduler är:

- Ödeborgs förskola moduler och Stigens förskola moduler, försvinner sommaren 2022(anges under 2023 i grafen)

För Stigens förskola finns även bekymmer med förskolans storlek som endast består av två avdelningar/grupper (en i förskolan och en i modul) samt en något minskande befolkning.

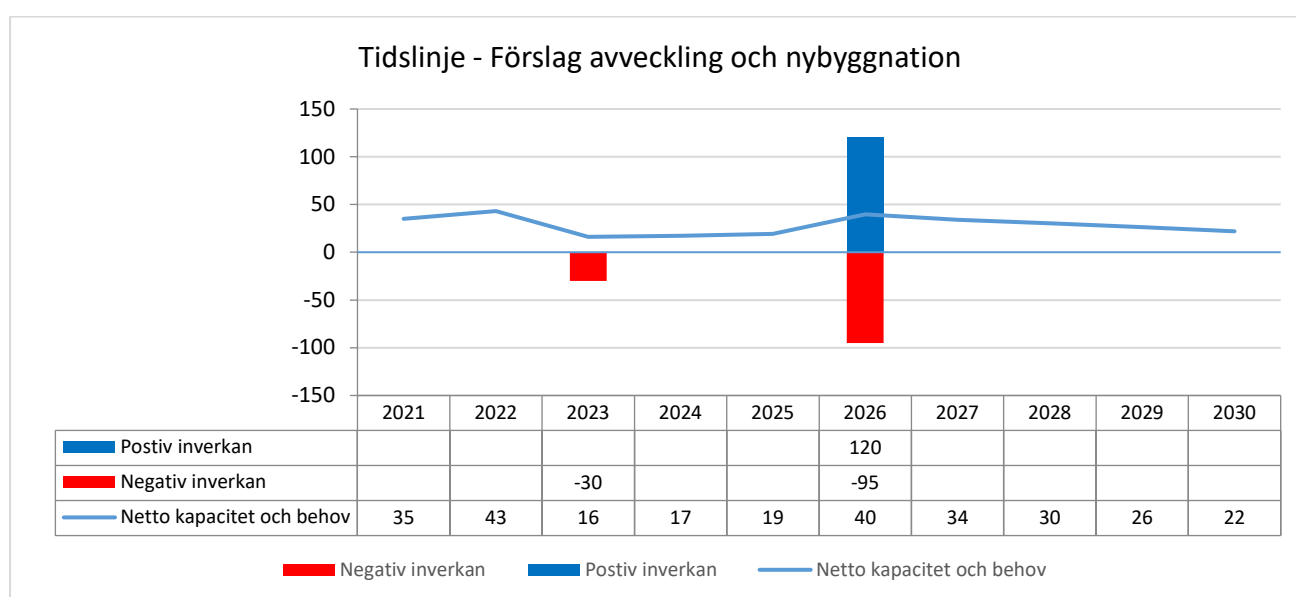
Baserat på detta föreslås Följande:

1. Avveckling av Stigens förskola inklusive modul, 2026
2. Nybyggnation av förskola för 120 barn, 2026
3. Avveckling av Höjdens förskola, 2026

En sådan åtgärd kan leda till besparar i närtid för kommunen motsvarande:

- 1,86 mkr i planerat underhåll
- 9,5 mkr i återinvesteringar i närtid (i Stigens och Höjdens förskolor)
- Driftkostnader för moduler (inga siffor)
- 997 tkr per år för internhyreskostnader

En investering i en ny förskola för 120 barn uppskattas till ca 43 mkr och genererar drift- och underhållskostnader om ca 500tkr per år.

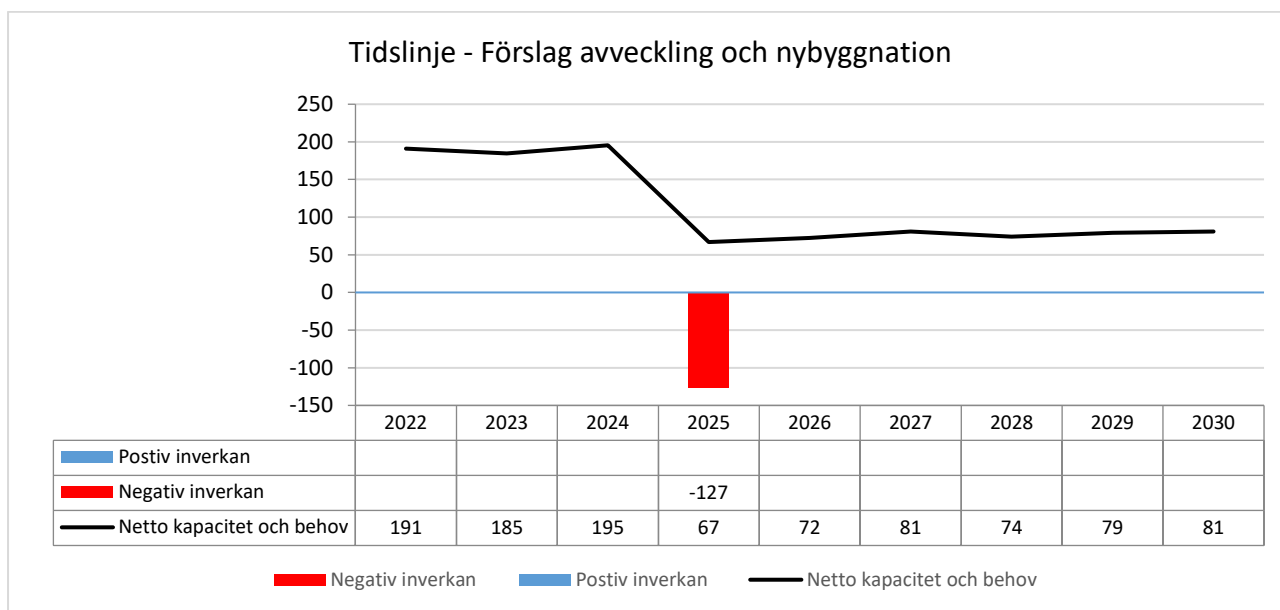


Förslaget bör dock utredas med en fördjupande förstudie i syfte att analysera konsekvenser, vägval, effekter och kostnader. Detta förslås utföras för Stigens och Höjdens förskola i en gemensam utredning. Denna utredning bör även inkludera Håvestens förskola i syfte att säkerställa ett helhetsperspektiv vid beslut om inriktning.

4.2. Grundskolor

Kommunens F-6 grundskolor uppvisar en total överkapacitet motsvarande 179 platser i dagläget. Detta lämnar utrymme för avveckling i syfte att minska sin överkapacitet. I grafen nedan visas ett förslag på en avveckling av Ödeborgsskolan (Bruksskolan). Även med avvecklingen uppnår kommunen en överkapacitet motsvarande 67 platser 2025 som sedan ökar till 81 platser år 2030. Detta innebär dock en mindre marginal kring schemaläggning och liknande. Ödeborgsskola ligger även nära Färgelanda tätort vilket medför bättre förutsättningar för transport av elever till skillnad från en eventuell avveckling av skolor längre bort från tätorten. Som grafen nedan visar bör en balans mellan behov och kapacitet kunna uppnås även utan Ödeborgs skola.

Ödeborgsskolan är kommunens minsta skola sett till kapacitet, samt den skola som har högst indikerade åtgärdsbehov kommande 10 år samt är den äldsta skolan i kommunen utifrån en kombinerad bild av alla byggnader (kombinerat genomsnittligt byggår 1968, dvs 53 år). Tidslinjen nedan är en grov uppskattning och kan påverkas av flera faktorer. Dock bör alltid en avveckling föregås av en noggrann förstudie kring alternativa lösningar och analys av konsekvenser.



Figur 1 Grafen visar effekten på balansen mellan behov och kapacitet. Den röda kolumnen indikerar en avveckling. Linjen symboliserar nettot mellan kapacitet och behov. Ett positivt netto indikerar ett överskott av kapacitet.

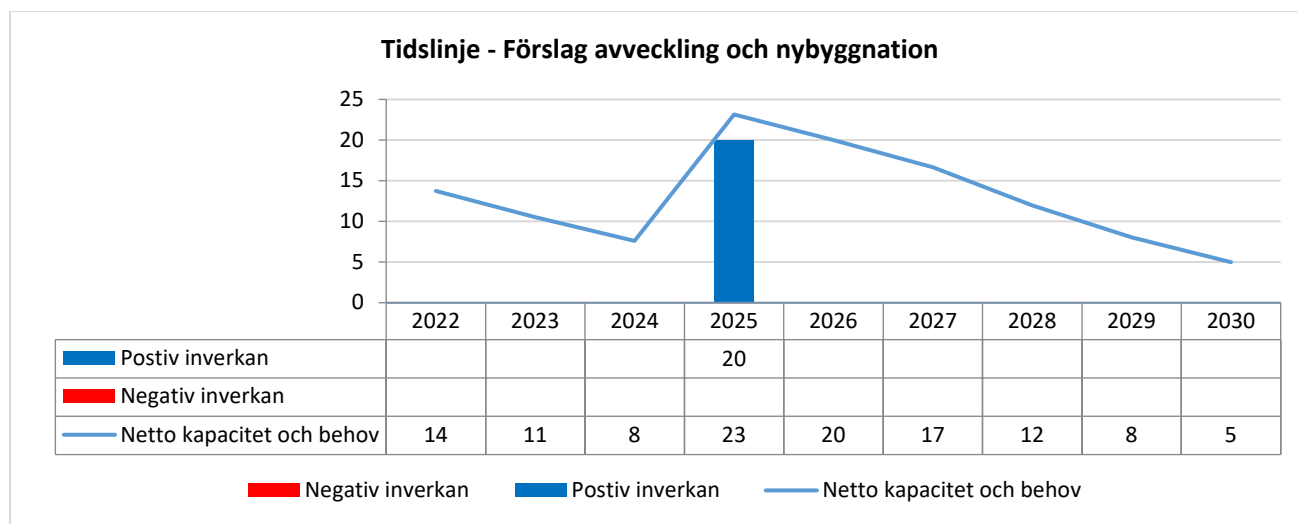
En avveckling av Ödeborg skulle bespara kommunen minst 7 mkr i underhållskostnader över fem år samt avvärja behovet av en totalrenovering som kan uppskattas till ca 17 mkr baserat på en schablonkostnad på 8000 kr/kvm. Utöver investeringsbehovet som försvinner minskar kommunen även sin internhyreskostnad med ca 1,7 mkr per år.

Utöver Ödeborgsskolan, har en snäv marginal mellan behov och kapacitet identifierats för Högsäters skola och Höjdens skola. Här föreslås en fördjupande förstudie kring eventuella kapacitetshöjande åtgärder. Dessa förstudier ska ge förutsättningar för beslut om vilka inriktningar som föreslås för dessa skolor. Det kan exempelvis handla om; Tillbyggnation, ombyggnation, avveckling eller liknande. Notera att dessa förstudier bör ske i samband med och ta hänsyn till, föreslagen återinvesteringsplan.

4.3. Äldreomsorg

Enligt aktuell prognos kommer kommunen att behöva utöka sin kapacitet för särskilda boenden för äldre. Det totala behovet av tillkommande platser uppgår till 20 fram till 2030 men behovet uppstår tidigare. Utan åtgärd uppnår kommunen ett underskott redan 2025. Förslaget nedan visar på effekten av en utökning av platser 2025 med 20 stycken platser inom äldreomsorgen. Notera att detta inte tar hänsyn till eventuella trygghetsboenden utan baseras helt på den fördelning som idag bor i särskilda boenden.

Kommunen har noterat att en förstudie pågår kring ett framtida äldreboende men kommer att inkluderas i denna lokalförsörjningsplan oavsett.



4.4. LSS

I och med den planerade avvecklingen av Furåsens lokaler för daglig verksamhet finns det ett tydligt behov av nya lokaler för denna verksamhet. Se mer under kapitel 4.6.

I övrigt kan inga behov identifieras i nuvarande läge.

4.5. Kultur- och fritid

Baserat på det låga nyttjandet och det höga eftersatta underhållet, föreslås en utredning om en eventuell avveckling av Ödeborgs skola. I samband med detta skulle alltså även Ödeborgs gymnastikhall avvecklas.

	Fokusområde	Rekommenderad inriktning
Ödeborgs gymnastikhall	Lågt nyttjande, högt eftersatt underhåll	Översyn i samband med skolan
Sporthallen	Underhållsbehov och lågt nyttjande	Utreda för ökat nyttjande och planera för underhåll
Övriga gymnastikhallar	Lågt nyttjande, eftersatt underhåll	Utreda ökat nyttjande och verkställa underhållsplan, Högsäters gymnastiksal bör prioriteras, därefter Höjdenskolans hal.

4.6. Förvaltningslokaler

Utifrån utredningen är Kyrkskolan den lokal som har bäst förutsättningar att hantera en placering av Furåsens IFO verksamhet. Detta då Kyrkskolan i utredning har identifierats med vissa ytor som inte nyttjas samt att lokalen har goda förutsättningar för ombyggnation till passande kontorslösning. Här krävs dock utredning om huruvida Kyrkskolan passar eller om någon annan lokal bör utredas. Detta bör påbörjas omgående och slutföras med beslut om placering innan årsskiftet 2021/2022. I samband med detta bör en heltäckande förvaltningsplan tas fram i syfte att identifiera förutsättningar för långsiktig förvaltning och nyttjande.

För kommunhuset framgår det av initial analys att Furåsens dagliga verksamhet LSS kan placeras här och öka lokalnyttjandet i Kommunhuset som helhet. Detta bör påbörjas omgående och slutföras med beslut om placering innan årsskiftet 2021/2022. Det finns även ett relativt omfattande underhållsbehov som bör utföras enligt plan.

För centrumhuset som har en relativt hög kostnad bör en utredning utföras i syfte att identifiera om lokalerna kan nyttjas effektivare (ex. Fler anställda på ytan, alternativa verksamheter i lokalerna etc) för att minska kostnaden relativt till nyttjandet. Här rekommenderas en långsiktig förvaltningsplan för att skapa förutsättningar för en långsiktig förvaltning och effektivt nyttjande.

Kyrkskolans lokaler bör utredas för eventuell placering av Furåsen verksamhet samt planering för framtida underhåll.

	Fokusområde	Rekommenderad inriktning
Centrumhuset	Relativt hög hyra, eftersatt underhåll	Utreda ökad lokaleffektivitet, nyttjande och planera för underhåll (Förvaltningsplan)
Kommunhuset	Relativt stora underhållsbehov	Utreda förutsättningar för placering av LSS daglig verksamhet och verkställa underhållsplan
Kyrkskolan	Stora ytor med osäkra användningsområden, eftersatt underhåll	Utreda förutsättningar för placering av IFO verksamhet, lokaleffektivitet samt underhållsplanering (Förvaltningsplan).
Totalt	Ytorna bör ses över för ökad lokaleffektivitet. Här föreslås en övergripande kontorsutredning där arbetssätt, lokalisering av verksamheter och framtida planer utreds i ett sammanhang.	Utreda kommunens kontorslösningar med fokus på arbetssätt och lokalisering.

4.7. Övriga åtgärder

En förutsättning för ett långsiktigt ägande av fastigheter är att hela tiden ha en uppdaterad underhållsplan och en återinvesteringsplan. En återinvesteringsplan utgår från framtida inriktningar och ta i beaktning åtgärder som krävs för att förlänga eller ersätta den tekniska livslängden.

- Underhållsplan redogör för de underhållsåtgärder som krävs för att bibehålla skick och funktion över den tekniska livslängden (ca 50 år totalt men varje komponent har egen livslängd)
- Återinvesteringsplan redogör för de åtgärder som krävs för att förlänga tekniska livslängden eller för ersättning. Här ingår alltså avvecklingar, totalrenoveringar inklusive stomme etc.

Norem ser en sådan plan som en förutsättning för ett långsiktigt förvaltande och ägande vilket även skapar en tydligare transparens kring framtida investeringar. Med en sådan plan undviks också exempelvis underhållsinvesteringar som inte genererar någon nytta då byggnaden i sin helhet är i utdömd.

Därmed föreslås framtagande av återinvesteringsplan.

5. Förslag på åtgärder

Detta kapitel är en sammanställning av samtliga identifierade åtgärdsbehov från lokalrevisionerna.

5.1. Förslag på prioritering

Åtgärder prioriteras utifrån den antagna riktlinjen för lokalförsörjning enligt nedan:

1. Samlokalisering av lokalerna
2. Omdisponeringar av verksamhet
3. Anpassning av befintliga lokaler
4. Anskaffning av nya lokaler eller avveckling

Listan nedan är ett förslag på hur ovan nämnda projekt kan planeras in. Notera att tabellen endast innehåller sådant som inte ännu är påbörjat, dvs de projekt som listas under "Planerade projekt" i tabellen ovan. Övriga projekt listade under "Pågående/beslutade projekt" antas redan vara planerade för utförande och kräver således inte separat planering. Tidfördelningen nedan är dock endast ett förslag baserat på ungefärliga tidsaspekter. Notera att samtliga projekt nedan inte nödvändigtvis blir aktuella då samtliga projekt i förstudiefasen ska genomgå prioriteringslistan ovan. Detta innebär att andra lösningar på det uppkomna behovet som går att lösa utan att bygga, utöka eller avveckla, ska prioriteras vilket alltså kan innebära att stora investeringsprojekt kan undvikas.

Utifrån utförd analys och utredning bör följande utredningar initieras omedelbart och färdigställas för beslut hösten 2021.:

- Utreda nya lokaler för IFO och LSS daglig verksamhet

Prioriterade projekt/förstudier inför 2022:

- Utredning avseende inriktning av åtgärder för Stigens, Höjdens och Håvestens förskola
- Utredning avseende inriktning av åtgärder för Ödeborgsskola
- Förstudie nytt särskilt boende för äldre
- Kontorsutredning för kommunens kontorslokaler

F-Förstudie, P-Projektering, G-Genomförande, A – Avveckling (slutförd), T - Tillträde

	Projektplan	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
1. Utbildning	Projekt 1.1 – Förstudie/åtgärdsval avveckling Ödeborgs skola	F/P	P/G	A						
	Projekt 1.2 – Förstudie/åtgärdsval Högsäters skola		F							
	Projekt 1.3 – Förstudie/åtgärdsval Höjdenskolan		F							
	Projekt 1.4 – Utredning Förskola, Stigens, Höjdens och Håvesten, nybyggnation och avvecklingar	F								
	Projekt 1.5 – Avveckling Stigens förskola (beroende av resultat från projekt 1.4)		F	P	G	A				
	Projekt 1.6 – Ny förskola (beroende av resultat från projekt 1.4)		F	P	G	T				
	Projekt 1.7 – Avveckla Höjdens förskola (beroende på resultat från projekt 1.4)			F	P	G	A			
2.Vård- och omsorg + Social	Projekt 2.1 – Nytt särskilt boende för äldre	F	P	G	T					
	Projekt 2.2 – Nya lokaler för daglig verksamhet LSS (2021)	(T)								
	Projekt 2.3 – Nya lokaler för IFO (2021)	(T)								
3. Kultur och fritid	Projekt 3.1 – Utreda eventuell avveckling av gymnastiksal		F	P	G	A				
	Projekt 3.2 – Planera för underhåll av sporthallen		F							
	Projekt 3.3.- Utreda ökat nyttjande för kommunens idrottshallar, prio. Högsäter		F							
	Projekt 3.4 – I samband med utredning av Centrumhuset (projekt 4.2) utreda bibliotekets ytor för ökad lokaleffektivitet		F							
4. Förvaltningslokaler	Projekt 4.1 – Förvaltningsplan för Centrumhuset		F							
	Projekt 4.2 – Förvaltningsplan för Kyrkskolan		F							
	Projekt 4.3 – Kontorsutredning	F								
5. Övrigt	Projekt 5.1 – Återinvesteringsplan		F	P	G					

	(Underhållsplan + Återinvesteringsplan)									
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Tabell 2. Föreslagen tidplan för när respektive skede i processen behöver utföras och för vilken typ av verksamhet.

6. Bilagor

6.1. Bilaga 1 Färgelanda fastighetslista

Objekt	Fastighetsbeteckning	Adress
Valboskolan byggnad A, A1	Fla prästgård 1:182	Skolvägen 5
Valboskolan byggnad B, särskola 7-9	Fla prästgård 1:182	Allhemsvägen 3
Valboskolan byggnad B, kök	Fla prästgård 1:182	Allhemsvägen 3
Valboskolan byggnad B, slöjd/teknik	Fla prästgård 1:182	Allhemsvägen 3
Valboskolan byggnad B, hemkunskap/musik	Fla prästgård 1:182	Allhemsvägen 3
Valboskolan byggnad C/CD (4-6;an)	Fla prästgård 1:182	Skolvägen 5
Valboskolan byggnad E	Fla prästgård 1:182	Skolvägen 5
Sporthallen	Fla prästgård 1:182	Skolvägen 5
Färgelanda sporthall	Prästgård 1:182	Skolvägen 5
Ödeborgs skola	Vrine 3:117	Munkedalsvägen 8
Ödeborgs skola		Munkedalsvägen 8
Ödeborgs skola, Tillbyggnad		Munkedalsvägen 8
Ödeborgs skola		Munkedalsvägen 8
Ödeborgs skola, gymnastik och slöjd		Munkedalsvägen 8
Ödeborgs förskola	Torsberg 1:63	Munkedalsvägen 1
Kyrkskolan, gamla byggnaden	Prästgård 1:312	Kyrkvägen 4
Kyrkskolan, varit familjecentral	Prästgård 1:312	Kyrkvägen 4
Höjdens förskola	Prästgård 1:204	Lovägen 1
Höjdens skola	Prästgård 1:204	Lovägen 1
Håvestens förskola	Dytorp 1:42	Håvestensvägen 4
Högsäters nya förskola	Solberg 1:173	Månvägen 1
Högsäters gamla förskola	Solberg 1:173	Månvägen 1
Högsäters skola	Solberg 1:122	Rännelandavägen 9
Högsäters skola, gymnastiksal	Solberg 1:122	Rännelandavägen 9
Solgården, äldreboende	Solberg 1:113	Solbergsvägen 4F
Stigens förskola	Stigen 1:70	Stigevivägen 11
Lillågården, äldreboende	Prästgård 1:204	Timmervägen 8
Soläng, gruppboende	Dytorp 1:105	Fornkullevägen 29
Centrumhuset, SHU, Vuxenutb mm	Prästgård 1:441	Timmervägen 12
Kommunhuset, IT, Ekonomi mm	Prästgård 1:102	Allhemsvägen 5
Brandstationen i Färgelanda	Dytorp 1:3	Håvestensvägen 1
Brandstationen i Högsäter	Högsätersprästgård 1:34	Skomakarvägen 3
Kommunförrådet	Fla Prästgård 1:105	Allhemsvägen 28
Furåsen, IFO, LSS	Gatersbyn 1:125	Stigsvägen 2
Regnbågen - LSS	Fla prästgård 1:24	Hedekasvägen 20
Ödeborgs förskola - Moduller som är uppsagda till sommaren 2022.		