



Granskning av lokalresursplanering

Rapport

Gavlefastigheter Gävle kommun AB och utbildningsnämnden i
Gävle kommun

KPMG AB

2025-04-09

Antal sidor: 41 inklusive bilagor

Antal bilagor: 3



Gavlefastigheter Gävle kommun AB och utbildningsnämnden i Gävle kommun
Granskning av lokalresursplanering

2025-04-09

Innehållsförteckning

1	Sammanfattning	2
2	Bakgrund	6
2.1	Syfte, revisionsfrågor och avgränsning	7
2.2	Revisionskriterier	8
2.3	Metod	8
3	Resultat av granskningen	9
3.1	Organisation	9
3.2	Lokalförsörjningsprocess	12
3.3	Internhyresmodell	15
3.4	Lokalbehov utbildningsnämnden	16
3.5	Underhållsplaner	24
4	Samlad bedömning och rekommendationer	27
A	Dokumentförteckning	29
B	Bilder	31
C	Gävle kommuns lokalbehov	32

1 Sammanfattning

KPMG har av Gävle kommuns revisorer samt lekmannarevisorer fått i uppdrag att granska Gavlefastigheter Gävle kommun ABs (GFAB) samt utbildningsnämndens arbete med lokalresursplanering. Uppdraget ingår i revisionsplanen för år 2024.

Granskningen har syftat till att bedöma om Gavlefastigheter Gävle kommun AB och utbildningsnämnden har en tillräckligt ändamålsenlig planering, samordning samt framförhållning avseende att försörja utbildningsnämndens verksamhet med ändamålsenliga lokaler.

Vår samlade bedömning utifrån granskningens syfte är att Gavlefastigheter Gävle kommun AB och utbildningsnämnden i allt väsentligt har en tillräckligt ändamålsenlig planering, samordning samt framförhållning avseende att försörja utbildningsnämndens verksamhet med ändamålsenliga lokaler.

Vi grundar vår bedömning i att det finns strategier och en dokumenterad ansvarsfördelning avseende arbetet med lokalresursplanering. Utbildningsnämnden har genom avtal gett bolaget i uppdrag att bistå nämnden med den strategiska planeringen av nämndens lokaler. Det har utmynnat i två strategier som enkom arbetar mot utbildningsnämndens verksamhetsområde. Dock saknar vi tydliga mål och indikatorer för lokalresursarbetet, vilket anges ska finnas enligt fastighetsstrategin.

Utbildningsnämnden har antagit en i allt väsentligt ändamålsenlig lokalresursplan som grundas i lokalutredningar inom samtliga av nämndens verksamhetsområden. Lokalresursplanen omfattar kapacitet, antal barn och elever samt åtgärdsplaner fram till år 2034 med en utblick efter 2034. Lokalutredningarna omfattar information som kapacitet och antal barn och elever, men även sådant som teknisk status och avtalstid.

Vidare är vår bedömning att de utvärderingar och kontroller som genomförs syftar till att säkerställa ett effektivt lokalnyttjande. Med anledning av den överkapacitet som redovisas inom årskurs F-6 har nämnden och bolaget skapat en grupp där ledamöter från nämnden ska medverka i den strategiska lokalresursplaneringen. Genom bland annat funktionsprogram för utformning av lärmiljöer bedömer vi att nämnden och bolaget tillgodoser olika elevgruppers behov.

Bolaget har genomfört en riskanalys som beaktar ekonomiska risker mot bakgrund av verksamhetsförändringar eller omvärldsförändringar. Vi bedömer att bolaget mot bakgrund av ett eventuellt minskat behov av lokaler inom utbildningsnämnden behöver göra en risk- och konsekvensanalys som beaktar detta.

Vi bedömer att bolaget endast delvis har upprättat underhållsplaner för lokalbeståndet. Vi bedömer att planering av underhållsarbetet kommer att stärkas framgent mot bakgrund av att bolaget genom verksamhetssystemet kan få en godare överblick och en sammanställd bild över underhållsbehovet per fastighet.

2025-04-09

Utifrån resultatet av vår granskning rekommenderar vi bolagsstyrelsen att:

- Säkerställa att mål och indikatorer upprättas för lokalresursarbetet, i enlighet med fastighetsstrategin.
- Säkerställa att det i styrande dokument tydliggörs vad lokalutvecklingsgruppens syfte är samt vilka som ska ingå i den.
- Genomföra en riskanalys som beaktar ett minskat behov av lokaler inom utbildningsnämnden och som därmed kan leda till en ökad kostnad för bolaget.
- Överväga behovet av att upprätta en handlings- eller åtgärdsplan mot bakgrund av de risker som identifieras i genomförd riskanalys.


Utifrån resultatet av granskningen rekommenderar vi utbildningsnämnden att:

- Säkerställa att mål och indikatorer upprättas för lokalresursarbetet, i enlighet med fastighetsstrategin.

Utifrån resultatet av granskningen rekommenderar vi kommunstyrelsen att:

- Säkerställa att process för framtagna av kommunövergripande lokalförsörjningsplan dokumenteras.

I det följande redovisas samlad bedömning av revisionsfråga per revisionsobjekt:

<div> <div>Nej</div> <div>Endast delvis</div> <div>I allt väsentligt</div> <div>Ja</div> </div> 	
Finns politiskt beslutade strategier för bolagets arbete med lokalresursplanering?	
GFAB	I allt väsentligt
Finns politiskt beslutade mål för bolagets arbete med lokalresursplanering?	
GFAB	Endast delvis

Gavlefastigheter Gävle kommun AB och utbildningsnämnden i Gävle kommun
Granskning av lokalresursplanering

2025-04-09

Finns en tydlig och dokumenterad ansvarsfördelning avseende lokalförsörjningsarbetet?	
Utbildningsnämnden	Ja
GFAB	Ja
Finns en dokumenterad process och riktlinjer för framttagande av en kommunövergripande lokalförsörjningsplan?	
Kommunstyrelsen	Endast delvis
Har utbildningsnämnden upprättat en ändamålsenlig lokalförsörjningsplan som baseras på relevanta underlag?	
Utbildningsnämnden	I allt väsentligt
Finns en tillräcklig framförhållning för att strategiskt kunna möta framtida lokalbehov inom utbildningsnämnden?	
Utbildningsnämnden	I allt väsentligt
GFAB	I allt väsentligt
Innefattar detta framtida bedömda behov av typ av lokaler?	
Utbildningsnämnden	I allt väsentligt
GFAB	I allt väsentligt
Säkerställs en tillräckligt ändamålsenlig dimensionering vad gäller de olika typerna av verksamhetslokaler utifrån de framtida bedömda volymerna för de verksamheter som ingår i nämndens ansvarsområde?	
Utbildningsnämnden	Endast delvis
GFAB	Endast delvis
Har bolaget en riskhantering och planering för nämndens verksamhetslokaler i det fall nämndens lokalbehov minskas över tid med anledning av demografisk utveckling?	
GFAB	I allt väsentligt
Genomförs utvärderingar och kontroller som syftar till att säkerställa att lokalnyttjandet optimeras på ett kostnadseffektivt sätt?	
Utbildningsnämnden	I allt väsentligt
GFAB	I allt väsentligt

Gavlefastigheter Gävle kommun AB och utbildningsnämnden i Gävle kommun
Granskning av lokalresursplanering

2025-04-09

Genomförs utvärderingar och kontroller för att säkerställa att elevgruppers olika behov tillgodoses?	
Utbildningsnämnden	I allt väsentligt
GFAB	I allt väsentligt
Finns en internhyresmodell med tillhörande aktualiserad gränsdragningslista?	
Utbildningsnämnden	I allt väsentligt
GFAB	I allt väsentligt
Finns upprättade underhållsplaner för bolagets lokalbestånd avseende verksamhetslokaler?	
Utbildningsnämnden	Endast delvis
GFAB	Endast delvis

2 Bakgrund

KPMG har av Gävle kommuns revisorer samt lekmannarevisorer fått i uppdrag att granska Gavlefastigheter Gävle kommun ABs (GFAB) samt utbildningsnämndens arbete med lokalresursplanering. Uppdraget ingår i revisionsplanen för år 2024.

En väl fungerande lokalresursplanering är av stor vikt för att kunna säkerställa en god ekonomisk hushållning och för att kommunens verksamheter ska ha möjlighet att bedriva en kvalitativ verksamhet samt ge god service till invånarna. Utmaningen för den strategiska lokalresursplaneringen är att matcha den framtida demografiska utmaningen med ändamålsenliga lokaler, vilket kan innebära både kortsiktiga och långsiktiga investeringsbehov. Detta påvisar vikten av att kommunen och bolaget har en långsiktig plan kopplat till den demografiska utvecklingen.

Med lokalresursplanering menas samtliga delar i processen, dvs. planering, anskaffning, anpassning, förvaltning och avveckling av kommunkoncernens egna fastigheter samt anskaffning och avveckling av inhyrda lokaler. Arbetet bör grundas i en strategisk planering med tillhörande mål. För att planeringen ska kunna anses vara ändamålsenlig är det även nödvändigt att det finns en tydlighet i roller och ansvar i samtliga delar av processen.

Brister i den strategiska lokalresursplaneringen medför en risk att verksamhetslokaler inte är anpassade för målgruppens behov, med följder såsom att lokalkostnaderna blir onödigt höga med anledning av felriktade underhållsinsatser och reinvesteringar samt köer. Det finns även en risk att kommunen står utan nödvändiga lokaler och tvingas till dyra tillfälliga lösningar.

Gavlefastigheter Gävle kommun AB ska enligt sitt ägardirektiv tillhandahålla ändamålsenliga, attraktiva och prisvärda lokaler för kommunala verksamheter. Bolaget ska också medverka i kommunal planering. En stor andel av bolagets verksamhetslokaler är skolor som hyrs ut till utbildningsnämnden.

Bolagets och utbildningsnämndens lokalförsörjning styrs av en hyresmodell och lokalpolicy, som anger hur bolaget och nämnden ska agera och förhålla sig till varandra i lokalfrågor. Modellen och policyn beskrivs uppmuntra till effektivt utnyttjande av kommunens verksamhetslokaler och stimulera till en långsiktig planering. Om styrdokument såsom ägardirektiv, hyresmodell och lokalpolicy inte efterlevs finns en risk att lokalförsörjningen inte genererar ändamålsenliga och kostnadseffektiva lokaler.

Revisorer och lekmannarevisorer har mot bakgrund av detta i sin riskanalys bedömt att brister i lokalresursarbetet kan innebära en ekonomisk risk för kommunen men även en risk för att det framgent saknas ändamålsenliga lokaler för kommunens verksamheter. Revisorer och lekmannarevisorer har därför beslutat att genomföra en granskning inom detta område.

2.1 Syfte, revisionsfrågor och avgränsning

2.1.1 Syfte och revisionsfrågor

Granskningen har syftat till att bedöma om Gavlefastigheter Gävle kommun AB och utbildningsnämnden har en tillräckligt ändamålsenlig planering, samordning samt framförhållning avseende att försörja utbildningsnämndens verksamhet med ändamålsenliga lokaler.

Granskningen har omfattat följande revisionsfrågor:

- Finns politiskt beslutade strategier och mål för bolagets arbete med lokalresursplanering?
- Finns en tydlig och dokumenterad ansvarsfördelning avseende lokalförsörjningsarbetet?
- Finns en dokumenterad process och riktlinjer för framtagande av en kommunövergripande lokalförsörjningsplan?
 - Har utbildningsnämnden upprättat en ändamålsenlig lokalförsörjningsplan som baseras på relevanta underlag?
- Finns en tillräcklig framförhållning för att strategiskt kunna möta framtida lokalbehov inom utbildningsnämnden?
 - Innefattar detta framtida bedömda behov av typ av lokaler?
 - Säkerställs en tillräckligt ändamålsenlig dimensionering vad gäller de olika typerna av verksamhetslokaler utifrån de framtida bedömda volymerna för de verksamheter som ingår i nämndens ansvarsområde?
 - Har bolaget en riskhantering och planering för nämndens verksamhetslokaler i det fall nämndens lokalbehov minskas över tid med anledning av demografisk utveckling?
- Genomförs utvärderingar och kontroller som syftar till att säkerställa att lokalnyttjandet optimeras på ett kostnadseffektivt sätt?
 - Genomförs utvärderingar och kontroller för att säkerställa att elevgruppers olika behov tillgodoses?
- Finns en internhyresmodell med tillhörande aktualiserad gränsdragningslista?
- Finns upprättade underhållsplaner för bolagets lokalbestånd avseende verksamhetslokaler?

Granskningsrapporten omfattar därutöver ett deskriptivt avsnitt (bilaga C) där kommunens lokalbehov framgår.

2.1.2 Avgränsning och ansvarig styrelse/nämnd/bolag

Granskningen har omfattat lokaler för kärnverksamhet inom kommunen. Granskningen avser styrelsen i Gavlefastigheter Gävle kommun AB och utbildningsnämnden.

2.2 Revisionskriterier

I granskningen har revisionskriterierna utgjorts av:

- Kommunallagens 6 kap. 6 §
- Hyresmodell och lokalpolicy, 2020
- Reglemente för kommunstyrelsen
- Ägardirektiv för Gavlefastigheter Gävle kommun AB
- Andra tillämpbara interna regelverk, policyer och beslut

2.3 Metod

Granskningen har genomförts genom dokumentstudier, för fullständig förteckning se bilaga A. Intervjuer har genomförts med följande funktioner:

- Kommunstyrelsens presidium
- Kommundirektör
- Utbildningsnämndens presidium
- Sektorchef Utbildning Gävle,
- Chef verksamhetsstöd, Sektor Utbildning Gävle
- Ekonomistrateg, Sektor Utbildning Gävle
- Fastighetsstrateg, Gävle kommun
- Ekonomidirektör, Gävle kommun
- Verkställande direktör, GFAB
- Bolagsstyrelsens ordförande
- Planerings- och projektchef, GFAB
- Två lokalstrateger, GFAB

De bedömningar som avlämnas i granskningen har utgått ifrån följande bedömningsnivåer.



Samtliga medverkande har fått möjlighet att sakgranska rapporten.

3 Resultat av granskningen

3.1 Organisation

3.1.1 Strategier och mål

Kommunfullmäktige har antagit en fastighetsstrategi¹ för Gävle kommun. Strategin avser särskilda boendeformer och lokaler för kommunens egna verksamhetsändamål. Den omfattar sådant som bakgrund till upprättande av strategin, avgränsning, styrning samt beskrivning av funktioner som beställande och utförande. Av strategin framgår att förutsättningarna för den strategiska lokalresursplaneringen ska skapas genom:

- En strategisk och aktiv styrning och uppföljning mot uppsatta mål och indikatorer
- En tydlig planerings- och beslutsprocess med uttalade beslutsforum
- Tydliga och balanserade partsförhållanden
- Tydliga, aktuella och väl kommunicerade styrdokument

Till strategin hör bilaga avseende nyckeltal och indikatorer². Det går att utläsa att dokumentet är ett utkast till förslag.

Av dokumentet *Hyresmodell och lokalpolicy för verksamhetslokaler*³ framgår följande:

- I första hand ska kommunens verksamheter använda lokaler som ägs av Gävle kommun eller något av de kommunala bolagen GFAB alternativt AB Gavlegårdarna (benämns härnäst som ABG).
- I andra hand ska kommunens verksamheter använda lokaler i fastigheter ägda av organisationer som erhåller kommunalt stöd.

I det fall det finns behov av nya lokaler ska den för Gävle kommun totalekonomiskt bästa lösningen eftersträvas för det aktuella lokalbehovet. Behov av extern inhyrning ska motiveras av verksamheten och lyftas för beslut hos kommundirektören.

Av utbildningsnämndens lokalresursplan⁴ redogörs för de riktlinjer som utgör grund i arbetet med nämndens verksamhetslokaler, däribland likvärdig skola, närhetsprincip, storlek på barngrupperna/klasserna samt redogörelse för lagar, förordningar och läroplan.

Av lokalresursplanen framgår följande kriterier för långsiktig lokalresursplanering:

- Rätt verksamhet i strategiska lägen – Gävle växer
- Ändamålsenliga lokaler och bibehållen kvalitet
- Lokaleffektivitet

¹ Fastighetsstrategi, kommunfullmäktige, 2020-06-15 § 12

² Bilaga 1, nyckeltal och indikatorer, utkast och förslag till redovisning och uppföljning.

³ Hyresmodell och lokalpolicy. Framtagen av Gävle kommun tillsammans med GFAB och ABG.

⁴ Lokalresursplan, 2024-09-30. Antagen av utbildningsnämnden 2024-02-21 enligt protokoll.

2025-04-09

- Kostnadseffektivitet
- Sammanhållen verksamhet, hållbara enheter utifrån pedagogisk och ekonomisk synvinkel
- Ökad integration samt likvärdig skola för alla

3.1.1.1 Funktionsprogram

Av fastighetsstrategin framgår att kommunstyrelsen ska besluta om funktionsprogram som omfattar funktionskrav och ambitionsnivåer. Syftet med detta anges vara att lyfta beslut från egen nämnd till överordnad nivå där beslut fattas utifrån helhetssyn, prioritering, ambitionsnivå och ekonomi.

Vi har i granskningen tagit del av övergripande funktionsprogram för förskolor och grundskolors⁵ inne- och utemiljö⁶ som gäller åren 2024–2027. Programmet kan även användas för gymnasieskolor, men det utgör inget krav. Funktionsprogrammet används som referens i hela processen, från beredningsfasen till genomförandefasen. Detaljerade lokalprogram och rumsfunktionsprogram baseras på funktionsprogrammet.

Av funktionsprogrammet framgår följande mål:

- Undervisning och omsorg i Gävles skolor och förskolor ska stödjas och underlättas optimalt av miljön samtidigt som barnens behov av trygghet och säkerhet prioriteras.

Därutöver presenteras de effektmål samt basala behov som funktionsprogrammet ska bidra till att uppnå. Syftet med funktionsprogrammet är att förtydliga vilka behov som är styrande vid utformandet av lärmiljöer. För ytterligare information om funktionsprogrammet, se avsnitt 3.4.1.

3.1.2 Roller och ansvar

Av reglemente för kommunstyrelsen⁷ framgår att styrelsen ansvarar för kommunens lokalförsörjning och i fastighetsstrategin framgår att kommunstyrelsen fattar de strategiska besluten avseende lokalförsörjning, såsom funktionsprogram för verksamhetslokaler.

GFAB ska enligt sitt ägardirektiv tillhandahålla ändamålsenliga, attraktiva och prisvärda lokaler för kommunala verksamheter. I fastighetsstrategin framgår att GFAB utgör utförare och ansvarar för att tillhandahålla egna eller inhyrda verksamhetslokaler. Bolagets uppdrag är att i huvudsak äga och förvalta kommunkoncernens verksamhetslokaler utom särskilda boendeformer. Därutöver har GFAB ett utvidgat lokalförsörjningsuppdrag som innebär att se möjligheter till samordning av verksamheter genom att exempelvis föreslå lokalbyten i syfte att frigöra och minska behovet av lokalyta.

⁵ Omfattar även anpassad skola.

⁶ Dokumentets avsändare är enligt dokumentet utbildningsnämndens ordförande. Dokumentet är daterat 2024-04-24. Det framgår inte av dokumentet att programmet har antagits av kommunstyrelsen.

⁷ Reglemente för kommunstyrelsen, antaget av kommunfullmäktige 2024-06-17

2025-04-09

Av fastighetsstrategin framgår även att stödet från GFAB bland annat ska utgöra följande:

- förhandlingskompetens inför och vid hyresförhandlingar med nämndernas olika hyresvärdar
- upphandlingskompetens vid upphandling av byggentreprenader
- fastighetskompetens i olika uppkomna fastighetsfrågor med hyresvärdar

Utföraren håller därutöver systemstöd för avtalshantering och bevakning av de hyresavtal där bolaget är hyresvärd med kommunens nämnder som hyresgäst.

Motpart till utföraren är beställaren, alltså den nämnd/lokalbrukare/hyresgäst vars ansvar är att definiera förändrade lokalbehov till följd av demografiska förändringar/verksamhetsförändringar som påverkar lokalernas utformning.

Som en del i styrningen mellan utförare och beställare har GFAB och ABG upprättat en gränsdragningslista⁸ som redogör för ansvars- och kostnadsfördelning avseende drift och underhåll mellan hyresgäst och hyresvärd för kommunala verksamhetslokaler.

Utbildningsnämnden har upprättat ett samarbetsavtal med GFAB som omfattar köp av lokalplaneringstjänst. Avtalet innebär att GFAB bistår nämnden med strategisk och operativ planering av nämndens lokalresurser. GFAB har med anledning av detta upprättat en lokalplaneringsenhet som bemannas med två lokalstrateger, varav Utbildning Gävle finansierar den ena tjänsten och GFAB finansierar den andra tjänsten. Till avtalet hör bilaga⁹ som omfattar lokalstrategernas uppdrag, ansvarsområden och arbetsuppgifter. Den ena strategen har bakgrund som fastighetsförvaltare och den andra som rektor. Strategerna på lokalförsörjningsenheten arbetar enkom mot utbildningsnämnden och deras lokalresursplanering.

I intervjuer informeras vi om en lokalutvecklingsgrupp som träffas tre gånger per år. I gruppen ingår utöver representanter från Utbildning Gävle och GFAB även utsedda förtroendevalda från utbildningsnämnden. I de dokument som vi tagit del av framgår inte lokalutvecklingsgruppens syfte eller vilka som ska ingå i gruppen.

I det årshjul som finns i det presentationsmaterial som tagits fram av bolaget med anledning av granskningen nämns även en beredningsstyrgrupp. Vi har i samband med att rapporten sakgranskades av medverkande erhållit en nyligen upprättad instruktion¹⁰ som omfattar beskrivning av gruppen.

3.1.3 Bedömning

Vår bedömning är att det i allt väsentligt finns beslutade strategier, däremot finns endast delvis tydliga mål och indikatorer för bolagets och nämndens arbete med lokalresursplanering.

Bedömningen grundas i att kommunfullmäktige antagit en fastighetsstrategi vars omfattning är av betydelse för styrning och vägledning i arbetet med kommunens

⁸ Gränsdragningslista, gäller från 2020

⁹ Funktionsbeskrivning, senast ändrad 2022-10-06

¹⁰

2025-04-09

lokaler. Därutöver är vår bedömning att utbildningsnämnden genom lokalresursplanen även har antagit vissa kriterier som utgör ytterligare vägledning för arbete med nämndens lokaler. Vi bedömer att bolaget tillsammans med nämnden behöver komplettera befintliga strategier och riktlinjer med mål och indikatorer för lokalresursverksamheten, i enlighet med fastighetsstrategin.

Vidare gör vi bedömningen att det finns en tydlig och dokumenterad ansvarsfördelning avseende lokalförsörjningsarbetet.

Bedömningen grundas i att det är tydliggjort i reglemente, ägardirektiv samt gränsdragningslista vad nämnd och bolag har för ansvar avseende lokal- och driftsfrågor. Därutöver har nämnden och bolaget upprättat ett avtal som tydliggör ytterligare ansvarsfördelning, i enlighet med fastighetsstrategin. Vår bedömning är att det saknas tydlighet avseende lokalutvecklingsgruppens syfte samt vilka som ska ingå i grupperna.

3.2 Lokalförsörjningsprocess

3.2.1 Kommunövergripande process

Till grund för beskrivning av framtida lokalbehov ska bland annat följande finnas enligt fastighetsstrategin:

- Kapacitetsbedömningar
- Behovsprognoser
- Boende- och lokalresursplaner
- Funktionsprogram
- Verksamhetsknutna nyckeltal och indikatorer

I bilaga till fastighetsstrategin finns en processkarta över kommunens lokalförsörjningsprocess, vilket enligt dokumentet är under bearbetning. Se bild 1 nedan.

Gavlefastigheter Gävle kommun AB och utbildningsnämnden i Gävle kommun Granskning av lokalresursplanering

2025-04-09

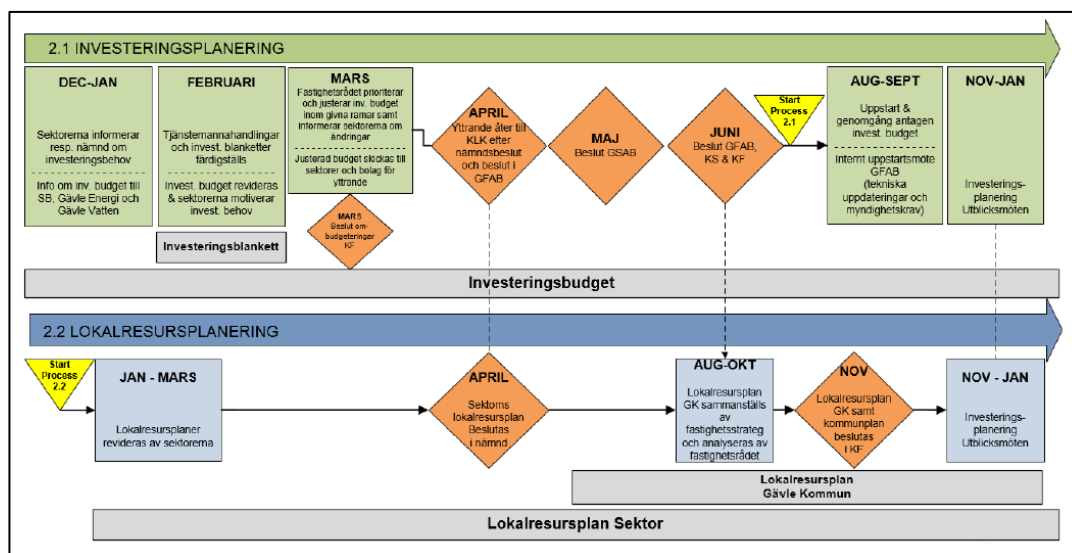


Bild 1. Bilden visar Gävle kommuns lokalförsörjningsprocess. Se bilaga B för större version av bilden.

Det går att utläsa att lokalresursplanerna revideras i början av året, för att sedan beslutas i nämnd i april. Därtill framgår att lokalresursplan för Gävle kommun ska sammanställas i november av lokalstrateg. Intervjuade anger dock att en kommunövergripande lokalresursplan inte sammanställs i dagsläget.

Samtliga kommunala verksamhetslokaler ska enligt fastighetsstrategin ha en lokalresursplan som beskriver befintligt fastighetsbestånd och planering avseende utveckling/avveckling/utökning. Vi har i granskningen tagit del av följande lokalresursplaner:

- Boendeplan för särskilt boende för personer med funktionsnedsättning 2024–2028 med utblick mot 2035
- Boendeplan för särskilt boende för äldre 2024–2028 med utblick mot 2035
- Boendeplan 2024–2028
- Lokalresursplan Utbildning Gävle 2025–2034

För närmare beskrivning av innehåll i planerna hänvisas till avsnitt 4.

3.2.2 Process för framtagande av lokalförsörjningsplan för utbildningsnämnden

GFAB har en instruktion¹¹ för framtagande av lokalresursplan. Instruktionen avser endast upprättande av lokalresursplan för utbildningsnämnden. I instruktionen framgår hur utförandet ska gå till, där lokalstrategerna på lokalplaneringsenheten har ansvar för majoriteten av aktiviteterna. I instruktionen finns även ett årshjul (se bild 2) som har koppling till fastighetsstrategin. Årshjulet beskriver processen i stora drag, där detaljerna i arbetet går att finna i instruktionerna.

¹¹ Instruktion framtagande av lokalresursplan, GFAB, 2025-01-14

Gavlefastigheter Gävle kommun AB och utbildningsnämnden i Gävle kommun

Granskning av lokalresursplanering

2025-04-09

Årshjul lokalplanering	Januari	Februari	Mars	April	Maj	Juni	September	Oktober	November	December
Lokalutvecklingsgrupp		L		S	L		S	L		
Strategimöte UG										
Investeringsprocess	Information till Gävle Energi, Gävle Vatten samt Livsmiljö gällande kommande investeringar Tertaluppföljning 3 klar v. 2 januari	Utblicksdialog slutar, investeringsblanketter klara Uppföljning för ombudgörelsebeslut lämnas till controller SG/ek	Sektorer och bolag redovisar investerings- och lokalförsörjningsbehov i finansutskottet Beslut om ombudgörelser i KS och KF	Bolagens styrelser får information om nya investeringsbehov Informera nämnder om ev justeringar i investeringsplanen Tertaluppföljning 1 klar sista april	Investeringsbudget beslut i GSAB	Investeringsbudget beslut i GFAB, KS, KF Tertaluppföljning 2 klar sista augusti	Uppstartsmöte inför årets utblicksarbete GFAB intern uppstart av utblicksarbete		Utblicksdialog startar med sektorerna och bolagen Kommunplan beslutas i KS och KF	Utblicksdialog med sektorerna och bolagen
Funktionsprogram			Nämnd får information om funktionsprogram	Funktionsprogram godkänns i nämnd	Finansutskottet bereder beslut inför KS	Funktionsprogram beslutas i KS				
Lokalresurs- och boendeplan		Lokalresursplan beslutas i nämnd								Nämnd får information om lokalresursplan inkl. investeringsbehov
Beredningar			Beredningsstyrrupp	Sponsor och beredningsledare informerar Fastighetsutvecklingsenheten		Beredningsstyrrupp	Beredningsunderlag klara	Tekniska specialister tar fram en teknisk bedömning	Sammandrag beredningar inkl. kostnadsuppskattningar klara 30 nov	Beredningsstyrrupp prioriterar nästa års beredningar
Befolkningsprognos			Statistikunderlag erhålls från SCB för befolkningsprognos för Gävle kommun	Befolkningsprognos levereras av SG till sektorerna och GFAB senast 30 april		SCB levererar befolkningsframskrivning utan hänsyn tagen till byggande		Publiceringsplan statistik och analys klar		
Mark- och planberedskap			Fastighetsstrategi presenterar nya markbehov i f a uppdaterad lokalresursplan				Markstrategi presenterar mark- och planberedskap		Mark- och planberedskap presenteras i kommunplan	

Bild 2. Årshjul hämtat från presentationsmaterial. Se bilaga B för större version av bilden.

I årshjulet framgår att Utbildning Gävle årligen upprättar en lokalresursplan som nämnden beslutar om i februari¹², vilket är i enlighet med fastighetsstrategin. Lokalresursplanen grundas i lokalutredningar som görs inom samtliga områden (förskola, grundskola, gymnasieskola, anpassad skola). Samtliga lokalutredningar omfattar objektsbeskrivning vilket inkluderar följande: antal barn och elever i dagläget samt kapacitet, yta, årshyra, avtalstid, teknisk status samt eventuell övrig information. Därutöver redovisas en analys av framtida behov, åtgärdsplan samt framtida investeringsbehov utifrån samtliga rektorsområden.

Utöver sådant som framtida behov, kapacitet och åtgärdsplan omfattar lokalresursplanen även strategi och riktlinjer i lokalresursplaneringsarbetet.

Vi har därutöver tagit del av en mötesplan. Enligt uppgift utgjorde mötesplanen ett stöd främst i samband med att samarbetet mellan GFAB och utbildningsnämnden startade upp 2018. Av planen framgår vilka som ska medverka, kontinuiteten för samtliga möten samt vem som ansvarar för kallelse/agenda. Nedan finns en bild som visar ett utdrag från planen.

	Löpande möten GFAB - UG	Ej beredning, projekt eller uppdragsenheten
1	Lokalstrategimöten GFAB - UG inkl. beredn. Projektsvep	2 ggr/år (april/sept)
2	Utbildningsnämndens politiska lokalstrategigrupp	3 ggr/år (feb/maj/okt)
3	Lokalförsörjningsmöten	månadsvis
4	Utblick - GFAB/UG	1ggr/år samt vid behov
5	Funktionsprogram årlig översyn	1 ggr/år (nov/dec)

Bild 3. Bilden visar ett utdrag från mötesplanen.

¹²Bekräftas genom protokollsgranskning.

3.2.3 Bedömning

Vår bedömning är att det endast delvis finns en dokumenterad process och riktlinjer för framtagande av en kommunövergripande lokalförsörjningsplan.

Bedömningen grundas i att det finns en processbeskrivning för lokalresursarbetet. I syfte att bolaget och kommunstyrelsen ska få en enhetlig bild över det kommunövergripande lokalbehovet är vår bedömning att behovet bör presenteras i en sammanställd plan.

Vår bedömning är att utbildningsnämnden i allt väsentligt har upprättat en ändamålsenlig lokalförsörjningsplan som baseras på relevant underlag.

Bedömningen grundas i att nämnden genom GFAB har sammanställt lokalbehovet i en lokalresursplan som har sin grund i behovsutredningar utifrån samtliga verksamhetsområden. Vi bedömer att samtliga aktiviteter med fördel kan konkretiseras i det upprättade årshjulet, som en del i att säkerställa processens samtliga aktiviteter fortlevande vid eventuella personella förändringar.

Därutöver är vår bedömning att den mötesplan som upprättats i samband med starten av bolaget och nämndens samarbete utgör ett bra underlag i planeringsprocessen, där det tydligt framgår vilka funktioner som ska medverka i vilka forum.

3.3 Internhyresmodell

Av dokumentet *Hyresmodell och lokalpolicy för kommunala verksamhetslokaler*¹³ framgår följande syfte:

- Hyressättningen ska vara enkel, lätt att förstå samt vara kostnadseffektiv på sikt.
- Modellen ska klargöra riktlinjer och regler om hur GFAB, ABG och de kommunala sektorerna ska agera och förhålla sig till varandra i lokalfrågor.
- Modellen ska uppmuntra till effektivt utnyttjande av kommunens verksamhetslokaler samt stimulera till en långsiktig lokalplanering.

Hyresmodellens grundläggande principer består av sex punkter vilka presenteras nedan i en komprimerad version:

- Den fakturerade hyran ska motsvara en kalkylerad kostnad för det aktuella objektet.
- Hyran justeras årligen med konsumentprisindex.
- Investeringar som överstiger 100 000 kr per objekt och år resulterar i ett hyrestillägg som löper under innevarande treårsperiod.
- Hyresavtalets hyrestid är beroende av investeringens storlek.
- Ett nytt hyresavtal upprättas vid förändrad yta samt när investeringar överstiger en miljon kronor per objekt och år.

¹³ Hyresmodell och lokalpolicy. Framtagen av Gävle kommun tillsammans med GFAB och ABG.

2025-04-09

- Återbetalningsskyldighet kan föreligga i de fall hyresgästen säger upp en lokal innan investeringen är avbetalad.

I dokumentet presenteras även ett diagram som visar vad som ingår i hyran: underhåll, drift, kapitaltjänst samt övrigt i form av exempelvis administration, försäkringar, skatt och service.

Vi informeras om att det i Gävle kommuns pågående arbete med att förstärka planeringsarbetet avseende lokalresurser även ingår att se över hyresmodellen för interna hyror. Syftet med revideringen är att nuvarande modell är från 2020 med grund i en modell som upprättades 2009, och intervjuade uppger att det därmed finns behov av att se över modellen. Ytterligare syfte är att se över modellen i syfte att skapa incitament för att kunna lämna tomställda lokaler/fastigheter.

Som tidigare nämnts tydliggörs ansvars- och kostnadsfördelning avseende drift och underhåll mellan hyresgäst och hyresvärd för kommunala verksamhetslokaler i en gränsdragningslista.

3.3.1 Bedömning

Vår bedömning är att det i allt väsentligt finns en internhyresmodell med en tillhörande aktualiserad gränsdragningslista.

Modellen omfattar grundläggande principer samt tydliggörande vad som inkluderas i hyreskostnaden. Därutöver tydliggörs ansvars- och kostnadsfördelning i gränsdragningslistan. Då både hyresmodellen och gränsdragningslistan upprättades år 2020 är vår bedömning att dessa kan ses över och revideras utifrån identifierade behov.

3.4 Lokalbehov utbildningsnämnden

Den befolkningsprognos som lokalresursplanen grundas på är framtagen av sektor Styrning och Stöd¹⁴ under år 2023 och baseras på rektorsområden. Den prognos som togs fram under 2024 baseras på planeringsområden och är därför enligt uppgift inte användbar för Utbildning Gävle. Det pågår därför ett arbete med att se över processen för hur framtagande av befolkningsprognos ska se ut. Därutöver pågår ett arbete mellan bolaget och Gävle kommun med framtagande av en ny befolkningsprognos som väntas bli klar i april.

Mot bakgrund av att den befolkningsframskrivning som SCB presenterade 2024¹⁵ visar ett lägre barnafödande än tidigare i Sverige, har Utbildning Gävle tillsammans med GFAB en planering för att säkerställa att verksamhetslokalerna dimensioneras till behovet. Intervjuade lyfter en utmaning i att ställa om arbetet från att tillgodose

¹⁴ Sektor Stöd och service, 2023-05-12

¹⁵ Statistiska centralbyrån (2024) *Antal barn per kvinna efter födelseland 1970-2023 samt framskrivning 2024-270*. <https://www.scb.se/hitta-statistik/statistik-efter-amne/befolkning-och-levnadsforhallanden/befolkningens-sammansattning-och-utveckling/befolkningsframskrivningar/pong/tabell-och-diagram/antal-barn-per-kvinna-efter-fodelseland-1970-2023-samt-framskrivning-2024-2070/> [2024-06-20]

2025-04-09

lokalbehov utifrån en ökad befolkning till att nu prognostisera ett minskat behov av lokaler utifrån ett minskat antal barnafödande.

I lokalresursplanen går att utläsa att nämnden tagit SCB:s prognos i beaktande tillsammans med befolkningsprognosen från 2023 vid planering för dimensionering av verksamhetslokaler. Inom nämndens verksamhetsområden (förskola, grundskola, etc) presenteras en åtgärdsplan för planeringstiden fram till 2034 och en för planeringstiden efter 2034.

Förskola

Den sammanställda bilden som presenteras i lokalresursplanen inom förskoleverksamheten visar en överkapacitet av förskoleplatser fram till 2034. Som förklaring ges att behovet av platser geografiskt inte överensstämmer med lediga platser samt att byggnationer kan vara styrda av andra faktorer såsom bostadsbyggande och fastigheternas tekniska status.

Åtgärdsplan

Av åtgärdsplan innan 2034 inom förskola framgår bland annat följande åtgärder:

- Inhyrda fastigheter/lokaler sägs upp
- Återställning/anpassning av fastighet till förskola
- Rivning samt återuppbyggnad

Av åtgärdsplan efter 2034 inom förskola framgår att majoriteten av åtgärderna består i nybyggnation av förskolor. Nedan bild visar kapacitet efter presenterad åtgärdsplan. Prognosförändringen tillsammans med åtgärdsplanen ger en ackumulerad siffra som visar över- alternativt underkapacitet per år. Detta innebär att siffrorna på sista raden visar en överkapacitet på platser inom förskolan. I det fall siffrorna på nedersta raden hade haft minustecken hade det funnits ett underskott på platser.

Efter år 2034 finns därmed åtgärdsplaner för ytterligare 1040 platser om befolkningsprognosen visar behov på detta.

	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	Senare
Prognosförändring	-137	-27	-52	55	67	60	47	24	16	8	
Åtgärdsplan, platser	56	-45	-92	70	40	160	0	0	0	0	1040
Ackumulerad kapacitet	193	175	135	150	123	223	176	152	136	128	1168

Bild 4. Bilden är hämtad ur lokalresursplanen och beskriver kapacitet inom förskolan.

Grundskola

Den sammanställda bilden som presenteras i lokalresursplanen inom grundskolan visar att det kommer att finnas en överkapacitet av elevplatser före och efter år 2034 i Gävle kommun. Förklaringen anges vara att klasserna inte fylls upp enligt maxkapacitet samt att överkapaciteten är spridd på de olika skolorna. I lokalresursplanen kommenteras att det är ett fåtal skolor som har outnyttjade klassrum, vilka enligt planen kan vara svåra att nyttja utifrån dess geografiska läge.

Åtgärdsplan

2025-04-09

Av åtgärdsplanerna innan 2034 för de olika rektorsområdena framgår åtgärder såsom:

- Avveckling av tillfälliga paviljonger
- Om- och tillbyggnationer, vilket kommer ge fler elevplatser
- Rivning och återuppbyggnad, vilket kommer ge fler platser
- Möjlighet till ombyggnation vid behov av fler platser

Av åtgärdsplanerna efter 2034 för de olika rektorsområdena framgår åtgärder såsom:

- Ny skola
- Rivning och återuppbyggnad, del av skola

Efter presenterad åtgärdsplan återstår paviljonger inom ett rektorsområde. Utbildningsnämnden prognosticerar följande kapacitet i årskurserna F-6 samt 7–9 efter presenterad åtgärdsplan.

Prognosförändringen tillsammans med åtgärdsplanen ger en ackumulerad siffra som visar över- alternativt underkapacitet per år. Detta innebär att siffrorna på sista raden på bild 5 visar en överkapacitet på platser inom årskurserna F-6. Hade det varit ett minustecken på sista raden hade det varit funnits ett underskott på platser.

Efter år 2034 finns därmed åtgärdsplaner för ytterligare 638 platser om befolkningsprognosen visar behov på detta.

Årskurs F-6	Över- & under kapacitet 2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	Senare
Prognosförändring		-34	-74	-14	-127	-111	-123	-130	-72	4	-32	
Åtgärdsplan, platser		-200	209	0	0	0	-160	0	0	0	0	638
Ackumulerad kapacitet	2 154	1 988	2 271	2 285	2 412	2 523	2 486	2 616	2 689	2 685	2 718	3 356

Bild 5. Bilden är hämtad ur lokalresursplanen och beskriver kapacitet i årskurs F-6.

Prognosförändringen tillsammans med åtgärdsplanen ger en ackumulerad siffra som visar över- alternativt underkapacitet per år. Detta innebär att siffrorna på sista raden på bild 6 visar en överkapacitet på platser inom årskurserna 7-9. Hade det varit ett minustecken på sista raden hade det varit funnits ett underskott på platser.

Efter år 2034 finns därmed åtgärdsplaner för ytterligare 90 platser om befolkningsprognosen visar behov på detta.

Årskurs 7-9	Över- & under kapacitet 2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	Senare
Prognosförändring		-21	-40	-27	-28	-18	-4	17	-7	-77	-71	
Åtgärdsplan, platser		0	0	0	60	0	-30	0	0	0	0	90
Ackumulerad kapacitet	541	562	602	628	716	734	708	691	698	774	845	935

Bild 6. Bilden är hämtad ut lokalresursplanen och beskriver kapacitet i årskurs 7-9.

Gymnasieskola

2025-04-09

Utifrån den bedömda kapaciteten tillsammans med prognosförändring om ökat antal elever om 36 fram till år 2034, så redovisas en överkapacitet om 802 platser. Se bild 7.

Skolenhet	Antal elever 2024	Bedömd kapacitet	Elevprognos 2034
Borgarskolan (inkl. IM 245 elever)	1022	1 000	
Polhemsskolan (inkl IM 39 elever)	1 190	1 700	
Vasaskolan	850	1 200	
Summa:	3 062	3 900	36

Bild 7. Bilden är hämtad ur lokalresursplanen.

I lokalresursplanen går att utläsa att lokalernas kapacitet kan vara svåra att nyttja beroende på vilket program som eleverna söker till. Överkapacitet kan därför vändas till underkapacitet med kort varsel. Det framgår att en viss överkapacitet är nödvändig för att kunna möta elevernas programval. Enligt planen pågår diskussioner med närliggande kommuner avseende programutbud och eventuell samordning gällande gymnasie- och vuxenutbildningar¹⁶, vilket kan komma att påverka behovet på lång sikt.

Åtgärdsplan

De åtgärdsplaner som presenteras inom gymnasieskolan avser bland annat följande innan år 2034:

- Renovering och rustning av fastigheterna
- Avveckling

Följande åtgärder avser efter år 2034:

- Ny-/utbyggnad
- Omställning av lokaler

Anpassad skola

Inom anpassad skola pågår en diskussion avseende enheternas storlek och antal, där ambitionen är att i framtiden ha större och färre enheter. Av lokalresursplanen framgår att behovet för anpassad skola har ökat senaste åren på nationell nivå. Nedan tabell beskriver prognostiserat antal elever inom anpassad grundskola och gymnasieskola fram till år 2034.

	Anpassad grundskola		Anpassad gymnasieskola	
Årtal	Gävle	Riket	Gävle	Riket
2024	208	151	84	72
2025	208	151	85	73

¹⁶ De nya lagkraven innebär att varje kommun ska samverka med minst två andra kommuner om uppgifter inom gymnasieskolan och kommunal vuxenutbildning, 2 kap. 2a-2b §§ Skoll.

2026	207	150	87	74
2027	205	149	87	74
2028	204	148	87	74
2029	201	146	86	73
2030	198	144	85	73
2031	196	142	85	72
2032	194	141	84	72
2033	192	140	85	72
2034	190	138	85	73

Tabell 1. Siffrorna är hämtade ur utbildningsnämndens lokalresursplan.

Åtgärdsplan

I åtgärdsplaner för anpassad grundskola och anpassad gymnasieskola framgår att det i framtida projekt finns möjlighet att utreda om behov finns att skapa fler enheter. Därutöver är en åtgärd att se över möjligheten att utöka kapaciteten på befintliga enheter.

3.4.1 Åtgärder mot bakgrund av minskat behov

För att minska drifts- och personalkostnader uppger intervjuade att vissa lokaler kan komma att läggas i en så kallad "malpåse" genom att stänga vissa avdelningar/förskolor. Detta för att vid ett ökat behov kunna ställa om i snabb takt. Vidare anges att det även finns tillfälliga paviljonger som kan avvecklas vid ett minskat behov.

I syfte att se över antalet ansökningar utifrån nuvarande kapacitet och beläggning har Lokalresursenheten månatliga möten med verksamhetschefer för förskola, grundskola samt gymnasieskola, genom så kallade *Lokalförsörjningsmöten* som går att härleda till mötesplanen.

I arbetet med att säkerställa att lokaler/fastigheter inte står tomma har Lokalresursenheten tillsammans med ABG samt förvaltare som arbetar mot övriga sektorer ett så kallat *Pusselmöte*. Intervjuade uppger att problematiken med tomma lokaler är relativt ny för GFAB och Gävle kommun, och därav har sektor Välfärd och kommunens fastighetsstrateg inkluderats i mötet. Intervjuade delger att det finns behov av att se över möjligheterna att flytta vuxenutbildningen från inhyrda lokaler till grundskolor som delvis är tomställda. Därutöver har bolagets fastighetschef tillsammans med projekt- och planeringschef kontinuerliga träffar med ABG där idéer om eventuella roteringar mellan lokaler föreslås för att sedan lyftas med respektive sektor.

Vi informeras om att utbildningsnämnden från och med 2025 kommer att inkluderas i den strategiska lokalresursplaneringen. Detta då de politiska beslut som nämnden fattar påverkar den ekonomiska effektiviteten inom lokalresursnyttjandet, där exempelvis mindre förskolor beslutas att finnas kvar trots att det inte är ekonomiskt effektivt. Detta är en tillfällig konstellation och finns inte angett i något dokument. Enligt uppgift är syftet att anpassa grundskolans lokaler till 1 000 färre elever.

Vi informeras om att Gävle kommun själva identifierat ett behov av att stärka arbetet kring omställning av verksamhetslokaler så att lokalerna kan nyttjas av en annan verksamhet. Mot bakgrund av detta har kommunen som ambition att skapa en så kallad lokalpool samt en ny hyresmodell så att det finns incitament för verksamheter att lämna de lokaler som de inte har behov av. Som tidigare nämnts har Gävle kommun för avsikt att initiera en revidering av nuvarande hyresmodell.

3.4.2 Utvärderingar och kontroller utifrån elevgrupper

Som en del i arbetet med att säkerställa elevgruppers olika behov har utbildningsnämnden, som tidigare nämnts, tagit fram ett funktionsprogram som förtydligar vilka krav som ska vara styrande vid utformandet av framtida lärmiljöer. Syftet med ett funktionsprogram är bland annat att säkerställa att behov och krav efterlevs samt för att effektivisera byggnationsprocesser vid ny-/om-/tillbyggnationer. Programmet ska bidra till likvärdiga, kostnadseffektiva och hållbara lösningar utifrån verksamhets- och kostnadsperspektiv.

Funktionsprogrammet omfattar beskrivningar av vad de olika miljöerna ska innehålla utifrån allmänna krav och mer detaljerade krav samt en checklista. Nedan bilder visar utdrag ur funktionsprogrammet.

Allmänna krav

Hemvisten är den del på förskolan där barnet har sin fasta punkt. Planlösning och inredning ska medge en varierad användning.

Hemvisten består av ett större rum samt två separata mindre rum för mindre samlingar samt vila.

Rummen är placerade i direkt samband med allrummet och kan ha en varierad användning kombinerat med sovbarhet. Ett av rummen kan därför vara fönsterlöst.

Checklista Förskola hemvist

- ☐ Varje hemvist ska ha tillgång till ett allrum samt två mindre rum.
- ☐ I varje allrum ska det finnas diskbänk (vuxenanpassad).
- ☐ Glaspartier till smårummen alternativt dörrar med fönsterglas.
- ☐ Smårummen ska kunna mörkläggas.
- ☐ Varierbar belysning.
- ☐ Plats för 15 sovande barn.
- ☐ Förvaring av sovdrar och sovsäckar.

Bild 8 och 9. Bilderna är hämtade ur funktionsprogrammet.

Därutöver ställs krav om att miljöerna ska vara tillgängliga för samtliga barn där lokalerna anpassas för de elever som har störst behov, ex. barn med funktionsvariationer. Det framgår att lokalerna ska NPF¹⁷-säkras för att skapa tillgänglig och trygg skola för barn med sådana funktionsnedsättningar. Det framgår även att lokalerna inte ska vara anpassade för en viss pedagogik samt att den fysiska miljön ska utformas för att ge stöd för barnens olika behov vid inlärning.

Vid framtagande av funktionsprogrammet har, utöver Gävle kommuns styrande dokument, publikationer och forskning utgjort underlag. De som tagit fram programmet

¹⁷ NPF: Neuropsykiatriska funktionsnedsättningar

2025-04-09

utgörs av en arbetsgrupp bestående av representanter från GFAB och Utbildning Gävle. Därutöver har funktioner från verksamheten som bland annat hemkunskapslärare, idrottslärare, lärare från anpassad skola agerat som referensgrupp. I samband med ett projekts avslutningsmöte genomförs en utvärdering. Sedan följs projektet upp efter ca 2 år.

Som en del i att säkerställa att målgruppens behov tillgodoses samarbetar Lokalresursenheten med två forskare från högskolan i Gävle. Samarbetet var tätt när Lokalresursenheten startades upp med träffar ett par gånger om året. Forskarna har medverkat i framtagande av funktionsprogrammet, i samband med nybyggnation av Hemlingborgs skola samt i samband med införande av ny belysning i ytterligare en skola. Träffarna är inte lika täta vid tiden för granskningen, med det finns en kontinuerlig dialog mellan bolaget och forskarna.

GFAB har upprättat en instruktion som beskriver hur barnets perspektiv ska inkluderas i arbetet med lokaler¹⁸. Bland annat framgår på vilket sätt som barn och elever ska kunna medverka i exempelvis byggprojekt samt avseende trafikfrågor runt skolområden. I dokumentet lyfts även samarbetet med högskolan i Gävle samt ett arbete kallat "Det Goda Livet" som initierats av sektor Utbildning Gävle, där lärare och elever från årskurs 7-9 och gymnasiet medverkar i byggprojekt för att bland annat bidra med sina kunskaper.

Som en del omvärldsbevakningen avseende behov inom lärmiljöer så är GFAB även en del av Forum Bygga skola. Syftet med forumet är att skolhuvudmän/kommuner/fastighetsutvecklare ska kunna utbyta erfarenheter samt att göra det lättare att ta fram målsättning och beslutsunderlag för ny- och ombyggnation samt renovering av skolor och förskolor.

3.4.3 Riskhantering utifrån minskat behov

En del i bolagets arbete med att hantera eventuella risker med ett minskat behov hos utbildningsnämnden utgörs av de lokalbehovsutredningar som genomförs, där bedömning av behov utifrån kapacitet och befolkningsprognos görs.

En annan del i arbetet är bolagets interna kontroll, där vi har tagit del av bolagets internkontrollplan för 2024 samt den uppföljning som genomförts. Av planen framgår bland annat följande risker som har utgångspunkt i området *Effektiv resursanvändning för hållbara och konkurrenskraftiga tjänster*:

- Risk att förgäveskostnaderna ökar mer än planen mot bakgrund av att investeringsbeslut tas och därmed kan koncernen inte uppnå resultatkrav.
- Risk för att kostnaderna för inhyrda lokaler ökar med anledning av kundens ökade behov.
- Risk för ökade kostnader i den operativa verksamheten och/eller investeringsverksamheten på grund av oroligheter i omvärlden, ofred, inflation eller utvecklingen på räntemarknaden för upplåning.

¹⁸ Barnkonventionen – hur arbetar GFAB med detta? Upprättad av GFAB, 2025-01-14

2025-04-09

Av den uppföljning som vi tagit del av anges att inga avvikelser har identifierats.

Bolaget har inte genomfört någon särskild risk- och konsekvensanalys utifrån att ett minskat behov hos utbildningsnämnden kan komma att påverka bolaget negativt.

3.4.4 Bedömning

Vår bedömning är att det i allt väsentligt finns en tillräcklig framförhållning för att strategiskt kunna möta framtida lokalbehov inom utbildningsnämnden.

Bedömningen grundas i att nämnden tillsammans med GFAB har en planeringshorisont som sträcker sig tio år framåt i tiden, med en utblick mot åren efter 2034. Då förändringar i behov och befolkningsprognos kan ske snabbt finns svårigheter med att ha en planeringshorisont som sträcker sig längre än tio år, men det är av vikt att ha utblick mot de år som efterföljer en tioårsperiod för att på en strategisk nivå kunna planera för anskaffning/avyttring av egenägda och inhyrda fastigheter.

Vi bedömer att planeringshorisonten i allt väsentligt omfattar bedömning av framtida behov av vilka lokaler som behöver finnas i lokalbeståndet.

Vi grundar bedömningen i att bolaget och nämnden i lokalresursplanen presenterar vilka åtgärder som är aktuella att vidta utifrån befolkningsprognos och befintlig kapacitet i lokalerna. Vi bedömer även att bolaget och nämnden tagit i beaktande vilka omställningar som kan genomföras vid ett eventuellt ökat behov, exempelvis nedläggning av en fristående skola eller att prognos kring antalet barn i förskolan visar på ett ökat antal.

Av det som framkommer i granskningen är vår bedömning att utbildningsnämnden och bolaget behöver säkerställa att det finns aktuella befolkningsprognoser utifrån deras behov som kan utgöra grund för planering.

Vår bedömning är att det endast delvis säkerställs en ändamålsenlig dimensionering vad gäller de olika typerna av verksamhetslokaler.

Bedömningen grundas i att nämnden och bolaget i lokalresursplanen presenterar vilka åtgärder som är aktuella att vidta utifrån befolkningsprognos och befintlig kapacitet i lokalerna. Vår bedömning är att nämnden och bolaget har vidtagit åtgärder då de skapat en grupp för att stärka den strategiska planeringen mot bakgrund av förändrat behov. Nämnden kan med fördel följa lokalplaneringsarbetet på nära håll i syfte att se om det finns behov av ytterligare åtgärder för att hantera överkapaciteten som redovisas inom årskurs F-6, så att en ändamålsenlig dimensionering utifrån behov uppnås.

Vår bedömning är att bolaget endast delvis har en riskhantering och planering för nämndens verksamhetslokaler i det fall lokalbehovet minskar över tid.

Vår bedömning grundas i att nämnden mot bakgrund av redovisad överkapacitet redovisar vilka åtgärder som avses att vidtas för att minska överkapaciteten. Vi bedömer även att bolaget vidtagit åtgärder såsom att inkludera nämnden samt att utöka samarbetet med sektor Valfärd för att stärka den strategiska planeringen avseende överkapaciteten i grundskolan.

2025-04-09

Vidare bedömer vi att bolaget genom internkontrollplanen beaktar ekonomiska risker mot bakgrund av verksamhetsförändringar eller omvärldsförändringar. Vi bedömer att bolaget utifrån den befolkningsprognos som SCB redovisar ska genomföra en risk- och konsekvensanalys utifrån ett minskat behov av lokaler inom utbildningsnämnden, som i sin tur kan leda till ett överskott av lokaler i GFABs lokalbestånd och därmed en ökad kostnad för bolaget. Utifrån de risker som identifieras är vår bedömning att bolaget bör överväga behovet av att upprätta en handlings- eller åtgärdsplan.

Vår bedömning är att bolaget i allt väsentligt genomför utvärderingar och kontroller som syftar till att säkerställa att lokalnyttjandet optimeras på ett kostnadseffektivt sätt.

Bedömningen grundas i att bolaget analyserar lokalbeståndet utifrån sådant som befolkningsprognos, kapacitet, beläggning och geografiskt läge. Även här grundas bedömningen i att bolaget mot bakgrund av den överkapacitet som redovisas har vidtagit åtgärder såsom att inkludera nämnden i den strategiska planeringen samt utöka samarbetet med sektor Välfärd i syfte att se över möjligheten att flytta vuxenutbildningen från inhyrda till tomställda lokaler.

Vår bedömning är att bolaget och utbildningsnämnden i allt väsentligt genomför utvärderingar och kontroller som syftar till att säkerställa att elevgruppers olika behov tillgodoses.

Vi anser att det funktionsprogram med tillhörande krav som ligger till grund för hur lärmiljöer ska formges är utformat på ett sådant sätt att olika elevgruppers behov beaktas och tillgodoses.

3.5 Underhållsplaner

Som tidigare nämnt är det GFAB som genom ägardirektivet ansvarar för förvaltning av det egenägda fastighetsbeståndet.

Vi har tagit del av en instruktion för planerat underhåll. Syftet med instruktionen är att säkerställa att upprättande av underhållsplaner ska ske i enlighet med den modell som fastighetsavdelningen arbetar med samt att bolagets fastigheter ska förvaltas och förädlas på bästa sätt utifrån långsiktig funktion och driftsekonomi. Av instruktionen framgår att underhållsplanerna ska sträcka sig tre år fram, och därefter ska en plan finnas för de kommande 50 åren. Det är fastighetsförvaltare som ansvarar för att underhållsplaner upprättas för deras fastigheter. I instruktionen beskrivs även ett årshjul med beskrivning enligt följande:

Gavlefastigheter Gävle kommun AB och utbildningsnämnden i Gävle kommun
Granskning av lokalresursplanering

2025-04-09

1. Förvaltarna diskuterar underhållsplanen med berörda parter senast 31/3.
2. Utifrån planen beslutas vilka åtgärder som ska genomföras nästa år i samband med nästa års budgetarbete.
3. Projektering och upphandling av underhåll inleds vid årsskiftet. Upphandling av de stora projekten/arbeten bör vara färdigställt under januari-februari.
4. Projekten/underhållsarbeten genomförs och följs upp så att alla erfarenheter kan läggas i planen.
5. Planen uppdateras utifrån de nya förutsättningarna och erfarenheterna.



Bild 10. Bilden beskriver årshjul för planering av underhåll.

I sitt arbete håller bolaget på att implementera ett verksamhetssystem med syfte att samla information om fastigheternas underhållsbehov. Systemet ger möjlighet att skapa ett komponentregister där användaren kan få en översiktlig bild av teknisk och ekonomisk information. Bolaget väntas under mars månad ha registrerat 8 olika komponenter och kommer under 2025 utvärdera arbetet med hur systemet hanterar uppdateringar etc. Därefter avser enheten att föra in sammanlagt 33 olika komponenter i systemet.

Innan detta är fullt ut implementerat arbetar bolaget med underhållsplaneringen i excel-dokument. Dessa excel-dokument är upprättade utifrån olika komponenter (exempelvis teknisk bevakning och brandtekniska installationer) där det anges vilket år installation har skett samt vilken status komponenten har på respektive fastighet. Enligt uppgift finns underhållsplaner för fasad, tak och fönster som omfattar en 50-årig planering. Det finns vid tid för granskningen inga underhållsplaner som ger en sammanhållen bild per fastighet. Intervjuade uppger att underhållsplaner utifrån respektive fastighet kommer att kunna sammanställas genom systemet.

Vi har i granskningen tagit del av underhållsplan för 2025. Av planen framgår bland annat vilken fastighet som berörs, vilken kategori åtgärden ingår i (exempelvis fastighetsteknik, säkerhet, etc.) samt en beskrivning av den åtgärd som insatsen avser.

Vi har därutöver tagit del av en prioriteringsordning för de olika komponenterna. Av dokumentet framgår inte om prioriteringen är politiskt beslutad.

Intervjuade anger att kommunen har en bra underhållsnivå över lag i det totala lokalbeståndet i jämförelse med andra kommuner. Avseende de fastigheter som utbildningsnämnden bedriver verksamhet i, så har man genomfört ett antal större renoveringar på flertalet skolor samt byggt nya skolor. Vi informeras om att det i vissa fall har blivit justeringar i underhållsplaneringen med anledning av att utbildningsnämnden inte har behov av fastigheten och att den i stället har blivit uppsagd.

2025-04-09

3.5.1 Bedömning

Vår bedömning är att det endast delvis finns upprättade underhållsplaner för bolagets lokalbestånd avseende verksamhetslokaler.

Bedömningen grundas i att det finns upprättade planer utifrån olika komponenter där det framgår vilket år som installationen behöver bytas ut i respektive fastighet. Dessa planer är ändamålsenliga och efterlever bolagets instruktioner för fastighetsunderhåll, som anger att underhållsplanen ska omfatta en period om tre år. Vi saknar dock en planering som avser 50 år fram för respektive fastighet, där detta finns för vissa, dock centrala, komponenter såsom tak, fasad och fönster.

Underhållsplanen avseende år 2025 anser vi vara ändamålsenligt upprättad, där det med tydlighet framgår vilka insatser som ska genomföras. Vi saknar underhållsplaner som ger en sammanhållande bild per fastighet och som kan simplificera beaktande av fastigheternas skick. Vi bedömer att planering av underhållsarbetet kommer att stärkas framgent mot bakgrund av att bolaget genom verksamhetssystemet kan få en godare överblick över underhållsbehovet per fastighet.

4 Samlad bedömning och rekommendationer

Granskningen har syftat till att bedöma om Gavlefastigheter Gävle kommun AB och utbildningsnämnden har en tillräckligt ändamålsenlig planering, samordning samt framförhållning avseende att försörja utbildningsnämndens verksamhet med ändamålsenliga lokaler.

Vår samlade bedömning utifrån granskningens syfte är att Gavlefastigheter AB Gävle kommun AB och utbildningsnämnden i allt väsentligt har en tillräckligt ändamålsenlig planering, samordning samt framförhållning avseende att försörja utbildningsnämndens verksamhet med ändamålsenliga lokaler.

Utifrån resultatet av vår granskning rekommenderar vi bolagsstyrelsen att:

- Säkerställa att mål och indikatorer upprättas för lokalresursarbetet, i enlighet med fastighetsstrategin.
- Säkerställa att det i styrande dokument tydliggörs vad lokalutvecklingsgruppens syfte är samt vilka som ska ingå i den.
- Genomföra en riskanalys som beaktar ett minskat behov av lokaler inom utbildningsnämnden och som därmed kan leda till en ökad kostnad för bolaget.
- Överväga behovet av att upprätta en handlings- eller åtgärdsplan mot bakgrund av de risker som identifieras i genomförd riskanalys.

Utifrån resultatet av granskningen rekommenderar vi utbildningsnämnden att:

- Säkerställa att mål och indikatorer upprättas för lokalresursarbetet, i enlighet med fastighetsstrategin.

Utifrån resultatet av granskningen rekommenderar vi kommunstyrelsen att:

- Säkerställa att process för framttagande av kommunövergripande lokalförsörjningsplan dokumenteras.

Datum som ovan

KPMG AB



Gavlefastigheter Gävle kommun AB och utbildningsnämnden i Gävle kommun
Granskning av lokalresursplanering

2025-04-09

Micaela Hedin

Certifierad kommunal yrkesrevisor

Anders Petersson

Certifierad kommunal yrkesrevisor

Joakim Nertyk

Certifierad kommunal yrkesrevisor

Ida Larsson

Kommunal yrkesrevisor

Detta dokument har upprättats enbart för i dokumentet angiven uppdragsgivare och är baserat på det särskilda uppdrag som är avtalat mellan KPMG AB och uppdragsgivaren. KPMG AB tar inte ansvar för om andra än uppdragsgivaren använder dokumentet och informationen i dokumentet. Informationen i dokumentet kan bara garanteras vara aktuell vid tidpunkten för publicerandet av detta dokument. Huruvida detta dokument ska anses vara allmän handling hos mottagaren regleras i offentlighets- och sekretesslagen samt i tryckfrihetsförordningen.

2025-04-09

A Dokumentförteckning

Följande dokument har ingått i granskningen:

- § 12: Ny fastighetsstrategi för Gävle växer samt uppdaterad hyresmodell och lokalpolicy, Dnr 19KS374. Protokollsutdrag.
- § 122: Ny fastighetsstrategi för Gävle växer samt uppdaterad hyresmodell och lokalpolicy, Dnr 19KS374. Protokollsutdrag.
- *Befolkningsprognos efter skolenhet, 2023-2035*
- *Befolkningsprognos Gävle kommun, 2023, Gällande version 3*
- *Befolkningsprognos Gävle kommun 2024, Gällande version 1*
- *Befolkningsprognos Planeringsområden, GF*
- *Bilaga 1 Mötesplan lokalplanering 2025-02*
- *Fastighetsstrategi för Gävle växer, Dnr 19KS374, med tillhörande bilaga 1 Nyckeltal och indikatorer samt 2 Lokalförsörjningsprocessen. Syftet med dokumentet är att förtydliga strategier inom fastighetsfrågor.*
- *Gränsdragningslista – Ansvarsfördelningen mellan hyresgäst och hyresvärd för kommunala verksamheter, Dnr (saknas). Syftet med gränsdragningslistan är att klargöra ansvarsfördelningen, såväl teknisk som ekonomisk, av drift, skötsel, reparation och underhåll.*
- *Hyresmodell och lokalpolicy för kommunala verksamhetslokaler, Dnr (Saknas). Syftet med dokumentet är att klargöra riktlinjer och regler genom hyresmodellen.*
- *Hyrer och riktlinjer för lokalfrågor i Gävle kommun, Dnr (saknas). Dokumentets syfte är att tydligt redogöra för hyresmodellen och lokalpolicyn, vilka förklarar principerna för hyressättningen av kommunala verksamheter.*
- *Internkontroll, beskrivning och plan, Dnr (saknas). Dokumentet syftar till att genomföra en riskvärdering inom olika områden samt att utvärdera och följa upp dessa risker.*
- *Lokalresursplan utbildning Gävle 2025–2034, Dnr (saknas). Dokumentet syftar till att presentera lokalresursplanen, som är en sammanfattning av de olika lokalutredningarna.*
- *Framtida lokalbehov av anpassad skola 2025–2034, Dnr (saknas). Dokumentet syftar till att granska framtida lokalbehov samt sammanställa aktuell kapacitet och beläggning.*
- *Framtida lokalbehov av förskola 2025–2034, Dnr (saknas). Dokumentet syftar till att granska framtida lokalbehov samt sammanställa aktuell kapacitet och beläggning.*

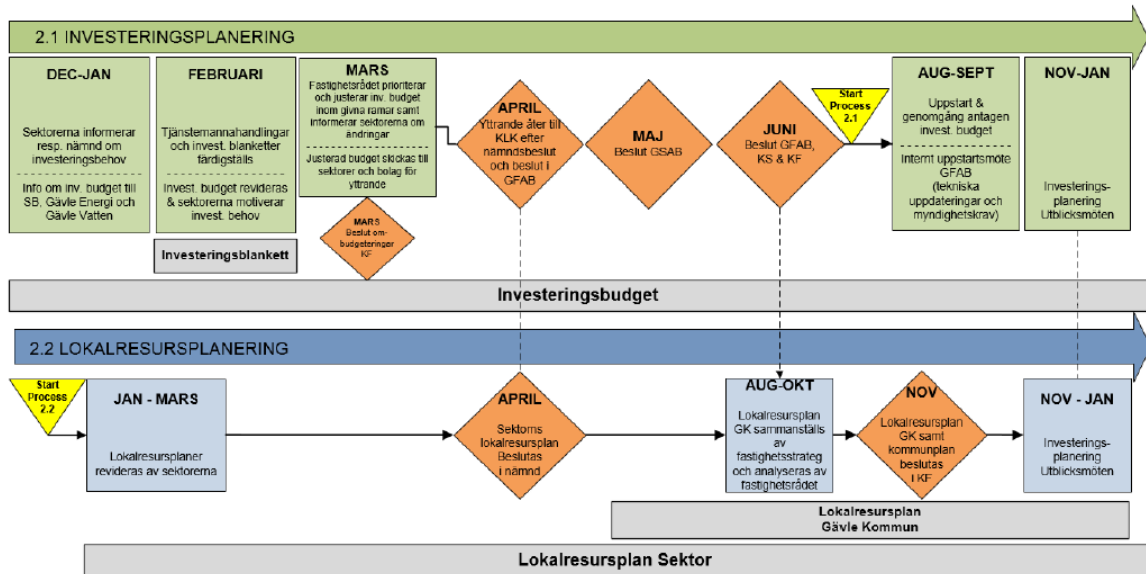
2025-04-09

- *Framtida lokalbehov av grundskola 2025–2034*, Dnr (saknas). Dokumentet syftar till att granska framtida lokalbehov samt sammanställa aktuell kapacitet och beläggning.
- *Framtida lokalbehov av gymnasium 2025–2034*, Dnr (saknas). Dokumentet syftar till att granska framtida lokalbehov samt sammanställa aktuell kapacitet och beläggning.
- *Rapport intern styrning och kontroll 2024*, Dnr (saknas). Dokumentet syftar till att genomföra en riskvärdering inom olika områden samt att utvärdera dessa risker.
- *Rapport intern styrning och kontroll delår 2*, Dnr (saknas). Dokumentet syftar till att genomföra en riskvärdering inom olika områden.
- *Samarbetsavtal mellan Gavlefastigheter Gävle kommun AB och Utbildning Gävle*, Dnr (saknas). Dokumentet syftar till att redogöra för samarbetsavtalet, inklusive överenskommelsen att UG ska köpa lokalförsörjningstjänster av GFAB.
- *Sammanställning av beslut som fattas med bäring på lokaler, perioden jan 2024-okt 2024*, Dnr (saknas). Dokumentets syfte är att KS ger KD i uppdrag att analysera kommunens fastighets- och lokalbestånd för att identifiera möjligheter att minska kostnaderna med minst 50 miljoner kronor årligen.
- *Tjänsteskrivelse – Ny fastighetsstrategi för Gävle växer samt uppdaterad hyresmodell och lokalpolicy*, Dnr 19KS374. Dokumentet syftar till att KS ska föreslå att KF beslutar om att anta den nya fastighetsstrategin för 'Gävle växer' samt den uppdaterade hyresmodellen och lokalpolicyn. Det inkluderar även återrapporteringen av utredningens uppdrag enligt KS beslut.
- *Ägardirektiv för Gavlefastigheter Gävle kommun AB 2024–2027*, Dnr (saknas).
- *Övergripande funktionsprogram för förskolor och grundskolors inne- och utemiljö 2024–2027*, Dnr (saknas). Syftet med funktionsprogrammet är att förtydliga vilka behov som ska vara styrande vid utformandet av framtida lärmiljöer.

2025-04-09

B Bilder

B1. Lokalförsörjningsprocessen



B2. Årshjul lokalresursplanering inom utbildningsnämnden

Årshjul lokalplanering	Januari	Februari	Mars	April	Maj	Juni	September	Oktober	November	December
Lokalutvecklingsgrupp		L			L			L		
Strategimöte UG				S			S			
Investeringsprocess	Information till Gävle Energi, Gävle Vatten samt Livsmiljö gällande kommande investeringar Tertialuppföljning 3 klar v. 2 januari	Utblicksdialog slutar, investeringsblanketter klara Underlag för ombudgeteringsbeslut lämnas till kontrollen SG/ek	Sektorer och bolag redovisar investerings- och lokalförsörjningsbehov i finansutskottet Beslut om ombudgeteringar i KS och KF	Bolagens styrelser får information om nya investeringsbehov Informera nämnder om ev justeringar i investeringsplanen Tertialuppföljning 1 klar sista april	Investeringsbudget beslut i GSAB Finansutskottet bereder beslut inför KS	Investeringsbudget beslut i GFAB, KS, KF Tertialuppföljning 2 klar sista augusti	Uppstartsmöte inför årets utblicksarbete GFAB internt upptat av utblicksarbetet		Utblicksdialog startar med sektorer och bolag Kommunplan beslutas i KS och KF	Utblicksdialog med sektorer och bolag
Funktionsprogram			Nämnd får information om funktionsprogram	Funktionsprogram godkänns i nämnd	Finansutskottet bereder beslut inför KS	Funktionsprogram beslutas i KS				
Lokalresurs- och boendepplan		Lokalresursplan beslutas i nämnd								Nämnd får information om lokalresursplan inkl. investeringsbehov
Beredningar			Beredningsstyrrupp	Sponsor och beredningsledare informerar Fastighetsutvecklingsenheten		Beredningsstyrrupp	Beredningsunderlag klara	Tekniska specialister tar fram en teknisk bedömning	Sammandrag beredningar inkl. kostnadsuppskattningar klara 30 nov	Beredningsstyrrupp prioriterar nästa års beredningar
Befolkningsprognos			Statistikunderlag erhålls från SCB för befolkningsprognos för Gävle kommun	Befolkningsprognos levereras av SG till sektorer och GFAB senast 30 april		SCB levererar befolkningsframskrivning utan hänsyn tagen till byggande		Publiceringsplan statistik och analys klar		
Mark- och planberedskap			Fastighetsstrategi presenterar nya markbehov i t f a uppdaterad lokalresursplan				Markstrategi presenterar mark- och planberedskap		Mark- och planberedskap presenteras i kommunplan	

2025-04-09

C Gävle kommuns lokalbehov

C 1. Arbetsmarknads- och funktionsrättsnämnden

Av reglemente framgår att nämnden ansvarar för kommunens uppgifter enligt lagen (1993:387) om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS) och för ärenden om försörjningsstöd och ekonomiskt bistånd för livsföringen i övrigt enligt socialtjänstlagen (2001:453) (SoL).

Nämndens lokalbehov beskrivs i en boendeplan för särskilt boende för personer med funktionsnedsättning¹⁹. Nämndens sektor är Välfärd Gävle.

C 1.1 Gruppbofastaäder, LSS

Beräkningar för det framtida behovet för gruppbofastaäder LSS grundar sig på antalet biståndsbeslut om insats som har fattats de senaste åren samt utifrån hur utflödet har sett ut²⁰. Uppräkning sker med 4 lägenheter per år. Faktorer som kan påverka prognosen är förändringar i utflödet samt lagförändringar.

Av boendeplanen framgår att Välfärd Gävle har brist på LSS gruppbofastadsplatser i kommunen, både inom egen regi och inom upphandlade platser. Detta resulterar i att platser behöver köpas i annan kommun, vilket ska undvikas i största möjliga mån då medborgaren har rätt att leva och bo i sin hemkommun²¹ med närhet till anhöriga.

Ny lagstiftning från 1 januari 2023 resulterar i att fler individer har rätten till insats, dock uppges att det fram till framtagande av boendeplanen inte har gett synbara effekter och att det därför är svårbedömt hur stor inverkan den nya lagen har.

I boendeplanen framgår även att det finns en brist på tillgängliga och lämpliga tomter att bygga nya bostäder på utifrån de förutsättningar som nämnden önskar, exempelvis lantlig miljö och bostadsområden med trygg utemiljö. Behovet kan därför behöva tillgodoses av nya boenden i nya eller befintliga hyreshus hos ABG.

C 1.1.1 Personkrets 1

Diagram 1 beskriver tillgång på gruppbofastaäder för LSS för personkrets 1²², i förhållande till beräknat behov under perioden 2023–2029 respektive 2023–2035. Gäller egen regi, upphandlad entreprenad (utifrån LOU) samt köpta platser för vuxna. De gröna delarna på staplarna avser tillförda lägenheter och de gula delarna på staplarna avser nytt boende med 6 lägenheter:

- Öppnar 2023-10-01 6 nya lägenheter i Stackbo, Humana
- Öppnar våren 2024 – 6 nya lägenheter i Södra Hemlingby
- Öppnar okt/nov 2024 – 6 nya lägenheter på Norra Jävstavägen
- Ca 2025 – 6 nya lägenheter

¹⁹ Boendeplan 2024–2028 med utblick mot 2025, Arbetsmarknads- och funktionsrättsnämnden, 2013-12-13

²⁰ Personer som flyttar eller avlidit.

²¹ Undantag kan förekomma vid specifika behov som inte kan tillmötesgå på annat vis.

²² Personkrets 1 omfattar personer med utvecklingsstörning, autism eller autismliknande tillstånd.

Gavlefastigheter Gävle kommun AB och utbildningsnämnden i Gävle kommun

Granskning av lokalresursplanering

2025-04-09

- Ca 2025 – 6 nya lägenheter
- Ca 2026 – 6 nya lägenheter

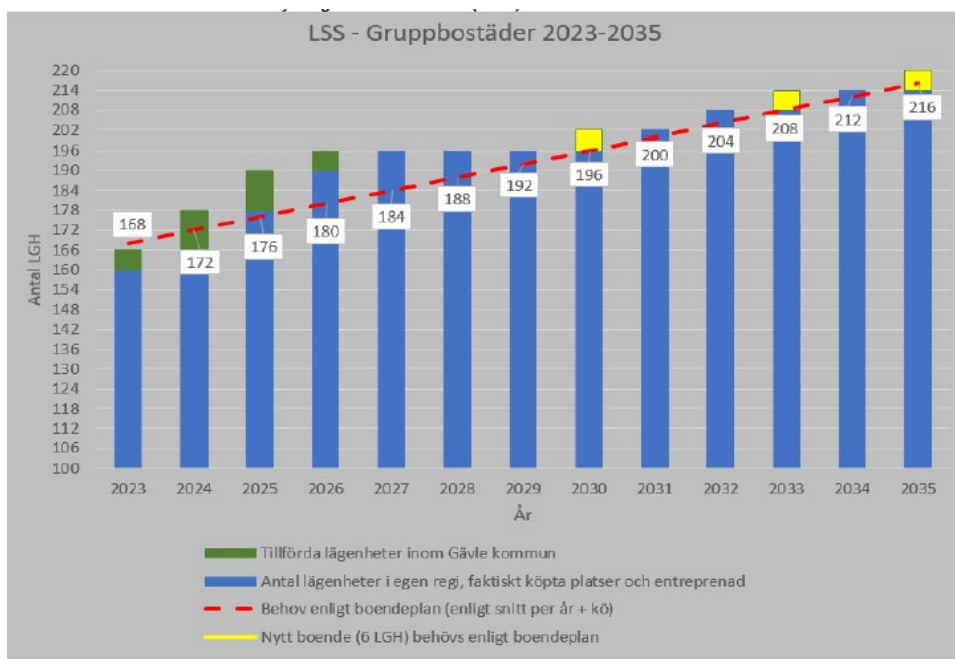


Diagram 1. Diagrammet är hämtad ur boendeplan och beskriver tillgång på gruppbostäderna för LSS för personkrets 1.

Med dagens förutsättning inkluderat antalet externa aktörer och med en uppräknings med fyra lägenheter per år kommer en ny gruppbostad LSS behöva stå klar 2030, ytterligare en 2033 och 2035.

År	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Underskott (-) / överskott (+) av Gruppbostad LSS lägenheter (ca)	-2 LGH	+6 LGH	+14 LGH	+16 LGH	+12 LGH	+8 LGH	+4 LGH	+6 LGH	+8 LGH	+4 LGH	+6 LGH	+2 LGH	+4 LGH

Bild 8. Bilden är hämtad ur boendeplanen och visar kapacitet för gruppbostäderna LSS för personkrets 1.

Idag köper Valfärd Gävle 11 platser utanför ramavtal i annan kommun, på grund av bland annat platsbrist i hemkommen. Om större delen av dessa platser i stället kan tillgodoses inom Gävle kommun, så är behovet av fler platser/boenden i kommunen större än vad tabellen ovan visar.

2025-04-09

C 1.1.2 Personkrets 2

I Gävle kommun finns i nuläget ingen gruppbostad riktad mot persongrupp 2²³. Gävle Valfärd har upphandlat platser hos en extern leverantör som beräknas täcka behovet.

C. 1.2 Servicebostäder, LSS

Servicebostäder avser boenden där kunden får hjälp och stöd i vardagen för att kunna leva så självständigt som möjligt. Kunden bor i en egen lägenhet genom andrahandskontrakt.

Beräkningar för framtida behov grundas på antalet biståndsbeslut som fattats de senaste åren och hur utflödet sett ut. Nuvarande behov täcks genom ett nytt boende i Sättra. Valfärd Gävle kan på sikt se behov av fler servicebostäder, men det framgår inte av boendeplanen vad detta grundas på.

C. 1.3 Gruppboende, SoL

Gruppboende innebär att målgruppen²⁴ bor i en egen fullvärdig lägenhet genom andrahandskontrakt.

Beräkningar för det framtida behovet för gruppboenden SoL grundas på antalet biståndsbeslut som fattats de senaste åren och hur utflödet har sett ut. Uppräkning sker med 1 lägenhet per år.

Faktorer som kan påverka prognosen är förändringar i utflödet och/eller vilken takt externa aktörer bygger nya boenden för målgruppen.

I boendeplanen framgår att det finns en brist på tillgängliga och lämpliga tomter att bygga nya bostäder på utifrån de förutsättningar som nämnden önskar, exempelvis lantlig miljö och bostadsområden med trygg utemiljö. Behovet kan därför behöva tillgodoses av nya boenden i nya eller befintliga hyreshus hos ABG.

Diagram 2 beskriver tillgången till gruppboenden i förhållande till beräknat behov under perioden 2022-2035. I diagrammet ingår inte upphandlade lägenheter i andra kommuner, vilket är 31 lägenheter per den sista september. Röd linje illustrerar det beräknade behovet under planeringsperioden. Gröna delar av staplarna illustrerar tillförda lägenheter och gula delar illustrerar när ett nytt boende (6 lägenheter) behöver finnas på plats.

²³ Personkrets 2 omfattar personer med betydande och bestående begåvningsmässigt funktionshinder efter en hjärnskada i vuxen ålder föranledd av yttre våld eller kroppslig sjukdom.

²⁴ Personer med psykisk funktionsnedsättning som fått beslut om särskilt boende enligt 4 kap. 1 § SoL.

2025-04-09

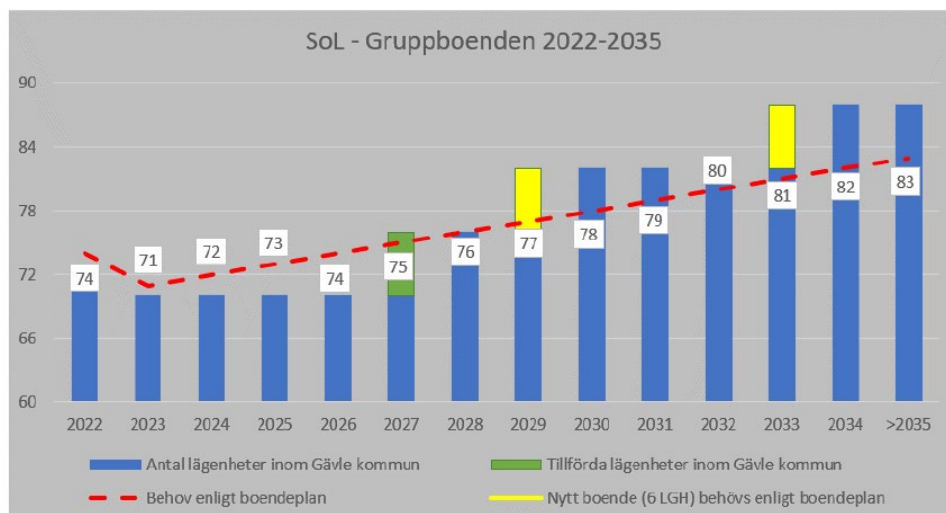


Diagram 2. Diagrammet är hämtad ur boendeplan och visar behov av gruppboende inom SoL.

C. 1.4 Boende för samsjuklighet, SoL

Nämnden behöver skapa ett boende för personer med samsjuklighet²⁵, då det inte finns något anpassat boende för denna målgrupp. Målgruppen ökar och det är svårt att tillgodose behovet i befintliga boendeformer inom kommunen.

I första hand finns behov av ett gruppboende alternativt serviceboende med 6 lägenheter eller fler.

Av boendeplanen framgår att nämnden kunde erbjuda serviceboende SoL med inriktning samsjuklighet under år 2024 till de som stod i kö samt för de som önskade flytta hem från boende i annan kommun. Av boendeplanen framgår inte hur många erbjudandet avsåg.

C. 1.5 Serviceboenden, SoL

Beräkningar för det framtida behovet för serviceboenden SoL grundas på antalet biståndsbeslut som fattats de senaste åren och hur utflödet har sett ut. Uppräkning sker med 1 lägenhet per år. Faktorer som kan påverka prognosen är förändringar i utflödet och/eller vilken takt externa aktörer bygger nya boenden för målgruppen.

Nämnden ser en ökning av denna boendeform men även en utökning av boendestöd med utgångspunkt från det ordinära boendet. Trots förändring av befintliga boenden så har nämnden vid upprättande av boendeplanen en kö med personer som inte fått något erbjudande.

Nämnden ser behov av fler platser på serviceboende samt för akuta platser då externa utförare i vissa fall kan säga upp placeringsavtalen med kort varsel.

C. 1.6 Boende med särskilt stöd och service för barn och unga, LSS

Beräkningar för det framtida behovet för boende med särskilt stöd och service för barn och unga LSS grundas på antalet biståndsbeslut som fattats de senaste åren, hur

²⁵ Personer som uppfyller diagnostiska kriterier för fler sjukdomar.

2025-04-09

utflödet har sett ut samt hur många barn/ungdomar som idag bor hemma eller går i skolan och som kan komma att bli aktuella för insatsen framöver.

Utökningen med 3 platser på Domarringen 50 i Sättra planeras att vara klar till omkring 2024-2025, efter att nuvarande verksamhet i lokalen, har flyttat till nya anpassade lokaler. Valfärd Gävle ser även fram emot ett nytt välanpassat barn- och ungdomsboende i Sättra 2025-2026.

Valfärd Gävle vill gärna framöver se möjlighet för målgruppen att kunna flytta, på ett naturligt sätt, till ett nytt boende utefter vad som passar kundens olika livsfaser utifrån intressen, behov och ålder.

C. 2 Omvårdnadsnämnden

Av reglemente²⁶ framgår att omvårdnadsnämnden fullgör socialtjänstens uppgifter beträffande omsorg om äldre personer samt de uppgifter som anges i 5 kap. 4-6 §§ SoL. Nämnden ansvarar därtill för ledning och ansvar som vårdgivare för den kommunala hälso- och sjukvården inom nämndens verksamhetsområde.

Nämndens lokalbehov beskrivs i en boendeplan²⁷ för särskilt boende för äldre. Nämndens sektor är Valfärd Gävle.

Av boendeplanen framgår att nämnden har en överkapacitet på vård- och omsorgsboendelägenheter under nästan hela planeringsperioden fram till år 2035. Diagram 3 visar kapaciteten, där gula delar på staplarna utgör outnyttjade lägenheter inom nu gällande ramavtal (giltigt till och med 2027) samt tomma lägenheter.

²⁶ Reglemente för omvårdnadsnämnden, kommunfullmäktige, 2024-06-17

²⁷ Boendeplan för särskilt boende – för äldre 2024-2028 med utblick mot 2035, omvårdnadsnämnden, 2024-02-02

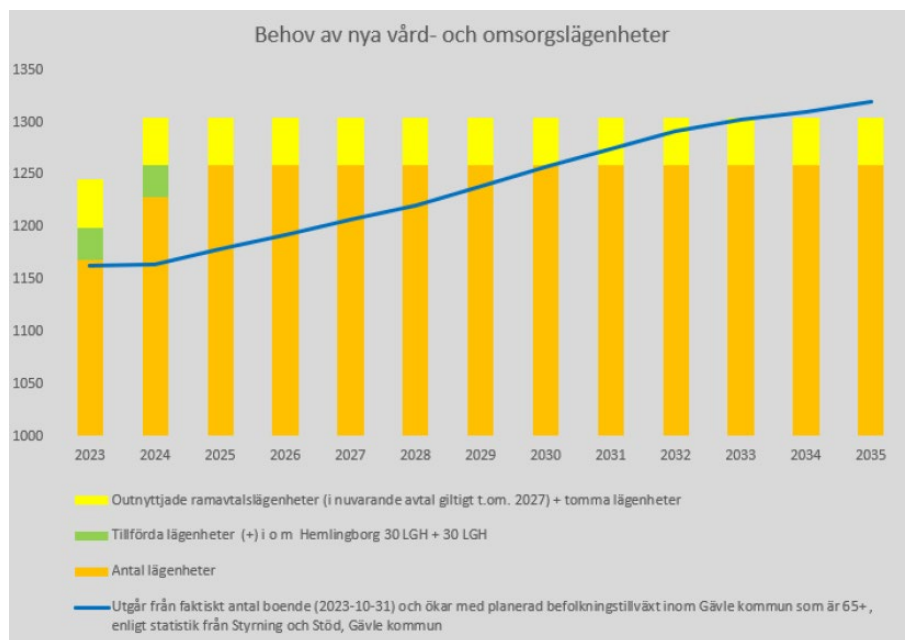


Diagram 3. Diagrammet är hämtad ur boendeplan och visar kapacitet och prognostiserat behov inom vård- och omsorgslägenheter.

Avseende inriktningar på vård och omsorgsboenden så framgår i boendeplanen att Valfärd Gävle gör bedömningen att enheter för demens och somatiska besvär behöver utgöra en fördelning om 50/50 vid nybyggnation. Därutöver finns behov för olika sorters profilboenden eller boenden med inriktning på särskilda enheter såsom äldrepsykiatri och alkoholdemens. I den långsiktiga planeringen lyfts att Valfärd Gävle behöver ta höjd för ett ökat behov av språk- och kulturinriktning på boenden med anledning av en högre andel äldre som är utlandsfödda, med särskild vikt på äldreomsorg på modersmålet.

Därutöver presenteras vilka faktorer som kan påverka behovet av särskilt boende. Medellivslängden är en sådan. Det presenteras även statistik från en studie avseende en önskan om att bo hemma längre med anpassningar, vilket kan göra att behovet kan komma att minska beroende på i vilken utsträckning och omfattning kommunen är villig att utöva hemtjänst/hemsjukvård.

Valfärd Gävle lyfter i boendeplanen att Gävle kommun kommer behöva se över hur man ska utforma samhällsplaneringen inklusive omsorgen med utgångspunkt från att kommunen stödjer de som vill flytta till särskilda boenden och andra boendeformer. Valfärd Gävle menar att fokus framöver bör ligga på kvarboende och lösningar för denna grupp, enligt studierna och sektorns egen långsiktiga planering.

Med en ökad utbyggnad/ombyggnad till välanpassade och funktionellt utformade bostadsrätter, utveckling enligt studierna som nämns ovan, andra förebyggande åtgärder, effekter från covid-19, samt att Gävle bygger ut i mindre takt/utsträckning än planerat, menar Valfärd Gävle att det finns en möjlighet att behovsutvecklingen inte behöver bli lika brant som nuvarande prognos antyder.

2025-04-09

En god tillgång på avlösningstvistelse, avlösning i hemmet och dagverksamhet för de med behov spelar också en stor roll i behovsutvecklingen då man i större utsträckning kan bo kvar hemma med dessa åtgärder i stället för att flytta in på ett boende.

Den takt som privata aktörer har haft på utbyggnad gör att det har uppstått en överkapacitet på kort tid. Enligt boendeplanen är aktörerna medvetna om denna risk och kalkylerar med att vissa delar står tomma tills behov uppstår, alternativt att de hittar en annan användning. I de fall en kommun har överkapacitet av lägenheter av vård- och omsorgsboenden finns en tendens att en överströmning av brukare kan ske från närliggande kommuner. Kostnadsansvaret för medborgare som utifrån detta väljer att skriva sig i annan kommun bör regleras i överenskommelser mellan kommunerna. Valfärd Gävle har initierat ett sådant arbete, men ingen överenskommelse är ännu tecknad.

C. 3. Utbildningsnämnden

C. 3.1 Förskola

Den sammanställda bilden som presenteras i lokalresursplanen inom förskoleverksamheten visar en överkapacitet av förskoleplatser fram till 2034. Som förklaring ges att behovet av platser geografiskt inte överensstämmer med lediga platser samt att byggnationer kan vara styrda av andra faktorer såsom bostadsbyggnad och fastigheternas tekniska status.

Åtgärdsplan

Av åtgärdsplan innan 2034 inom förskola framgår bland annat följande åtgärder:

- Inhyrda fastigheter/lokaler sägs upp
- Återställning/anpassning av fastighet till förskola
- Rivning samt återuppbyggnad

Av åtgärdsplan efter 2034 inom förskola framgår att majoriteten av åtgärderna består i nybyggnation av förskolor. Nedan bild visar kapacitet efter presenterad åtgärdsplan. Prognosförändringen tillsammans med åtgärdsplanen ger en ackumulerad siffra som visar över- alternativt underkapacitet per år. Detta innebär att siffrorna på sista raden visar en överkapacitet på platser inom förskolan. I det fall siffrorna på nedersta raden hade haft minustecken hade det funnits ett underskott på platser.

Efter år 2034 finns därmed åtgärdsplaner för ytterligare 1040 platser om befolkningsprognosen visar behov på detta.

	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	Senare
Prognosförändring	-137	-27	-52	55	67	60	47	24	16	8	
Åtgärdsplan, platser	56	-45	-92	70	40	160	0	0	0	0	1040
Ackumulerad kapacitet	193	175	135	150	123	223	176	152	136	128	1168

Bild 11. Bilden är hämtad ur lokalresursplanen och beskriver kapacitet inom förskolan.

C. 3.2 Grundskola

2025-04-09

Den sammanställda som presenteras i lokalresursplanen inom grundskolan visar att det kommer att finnas en överkapacitet av elevplatser före och efter år 2034 i Gävle kommun. Förklaringen anges vara att klasserna inte fylls upp enligt maxkapacitet samt att överkapaciteten är spridd på de olika skolorna. I lokalresursplanen kommenteras att det är ett fåtal skolor som har outnyttjade klassrum, vilka enligt planen kan vara svåra att nyttja utifrån dess geografiska läge.

Åtgärdsplan

Av åtgärdsplanerna innan 2034 för de olika rektorsområdena framgår åtgärder såsom:

- Avveckling av tillfälliga paviljonger
- Om- och tillbyggnationer, vilket kommer ge fler elevplatser
- Rivning och återuppbyggnad, vilket kommer ge fler platser
- Möjlighet till ombyggnation vid behov av fler platser

Av åtgärdsplanerna efter 2034 för de olika rektorsområdena framgår åtgärder såsom:

- Ny skola
- Rivning och återuppbyggnad, del av skola

Efter presenterad åtgärdsplan återstår paviljonger inom ett rektorsområde. Utbildningsnämnden prognosticerar följande kapacitet i årskurserna F-6 samt 7–9 efter presenterad åtgärdsplan.

Prognosförändringen tillsammans med åtgärdsplanen ger en ackumulerad siffra som visar över- alternativt underkapacitet per år. Detta innebär att siffrorna på sista raden på bild 5 visar en överkapacitet på platser inom årskurserna F-6. Hade det varit ett minustecken på sista raden hade det varit funnits ett underskott på platser.

Efter år 2034 finns därmed åtgärdsplaner för ytterligare 638 platser om befolkningsprognosen visar behov på detta.

Årskurs F-6	Över- & under kapacitet 2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	Senare
Prognosförändring		-34	-74	-14	-127	-111	-123	-130	-72	4	-32	
Åtgärdsplan, platser		-200	209	0	0	0	-160	0	0	0	0	638
Ackumulerad kapacitet	2 154	1 988	2 271	2 285	2 412	2 523	2 486	2 616	2 689	2 685	2 718	3 356

Bild 12. Bilden är hämtad ur lokalresursplanen och beskriver kapacitet i årskurs F-6.

Prognosförändringen tillsammans med åtgärdsplanen ger en ackumulerad siffra som visar över- alternativt underkapacitet per år. Detta innebär att siffrorna på sista raden på bild 6 visar en överkapacitet på platser inom årskurserna 7-9. Hade det varit ett minustecken på sista raden hade det varit funnits ett underskott på platser.

Efter år 2034 finns därmed åtgärdsplaner för ytterligare 90 platser om befolkningsprognosen visar behov på detta.

2025-04-09

Årskurs 7-9	Över- & under kapacitet 2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	Senare
Prognosförändring		-21	-40	-27	-28	-18	-4	17	-7	-77	-71	
Åtgärdsplan, platser		0	0	0	60	0	-30	0	0	0	0	90
Akkumulerad kapacitet	541	562	602	628	716	734	708	691	698	774	845	935

Bild 13. Bilden är hämtad ut lokalresursplanen och beskriver kapacitet i årskurs 7-9.

C. 3.3 Gymnasieskola

Utifrån den bedömda kapaciteten tillsammans med prognosförändring om ökat antal elever om 36 fram till år 2034, så redovisas en överkapacitet om 802 platser. Se bild nedan.

Skolenhet	Antal elever 2024	Bedömd kapacitet	Elevprognos 2034
Borgarskolan (inkl. IM 245 elever)	1022	1 000	
Polhemsskolan (inkl. IM 39 elever)	1 190	1 700	
Vasaskolan	850	1 200	
Summa:	3 062	3 900	36

Bild 14. Bilden är hämtad ur lokalresursplanen.

I lokalresursplanen går att utläsa att lokalernas kapacitet kan vara svåra att nyttja beroende på vilket program som eleverna söker till. Överkapacitet kan därför vändas till underkapacitet med kort varsel. Det framgår att en viss överkapacitet är nödvändig för att kunna möta elevernas programval. Enligt planen pågår diskussioner med närliggande kommuner avseende programutbudet och eventuell samordning gällande gymnasieutbildningar och vuxenutbildningar, vilket kan komma att påverka lokalbehovet på lång sikt. Detta mot bakgrund av nya lagkrav som trädde i kraft 1 januari 2025²⁸.

Åtgärdsplan

De åtgärdsplaner som presenteras inom gymnasieskolan avser bland annat följande innan år 2034:

- Renovering och rustning av fastigheterna
- Avveckling

Följande åtgärder avser efter år 2034:

- Ny-/utbyggnad
- Omställning av lokaler

C. 3.4 Anpassad skola

Inom anpassad skola pågår en diskussion avseende enheternas storlek och antal enheter, där ambitionen är att i framtiden ha större och färre enheter. Av

²⁸ De nya lagkraven innebär att varje kommun ska samverka med minst två andra kommuner om uppgifter inom gymnasieskolan och kommunal vuxenutbildning, 2 kap. 2a-2b §§ Skoll.

Gavlefastigheter Gävle kommun AB och utbildningsnämnden i Gävle kommun
Granskning av lokalresursplanering

2025-04-09

lokalresursplanen framgår att behovet nationellt för anpassad skola har ökat de senaste åren. Inom anpassad grundskola prognostiseras att antalet elever minskar fram till 2034. Inom anpassad gymnasieskola prognostiseras att antalet elever ökar med en elev fram till år 2034. Se nedan tabell.

Årtal	Anpassad grundskola		Anpassad gymnasieskola	
	Gävle	Riket	Gävle	Riket
2024	208	151	84	72
2025	208	151	85	73
2026	207	150	87	74
2027	205	149	87	74
2028	204	148	87	74
2029	201	146	86	73
2030	198	144	85	73
2031	196	142	85	72
2032	194	141	84	72
2033	192	140	85	72
2034	190	138	85	73

Tabell 2. Siffrorna är hämtade ur utbildningsnämndens lokalresursplan.

Åtgärdsplan

I åtgärdsplaner för anpassad grundskola och anpassad gymnasieskola framgår att det i framtida projekt finns möjlighet att utreda om behov finns att skapa fler enheter. Därutöver är en åtgärd att se över möjligheten att utöka kapaciteten på befintliga enheter.