Lokalresursplanering
2021-12-15

Att ha lokalresurser som är till största möjliga nytta för verksamheten till lägsta möjliga kostnad över tid

Gavle fastigheter

www.gavlefastigheter.se

Årshjul lokalplanering	Januari	Februari	Mars	April	Maj	Juni	J A	September	O	November	December
Lokalutvecklingsgrupp **Strategimöte UG**		L		S	L			S	L		
Investeringsprocess		Deadline investeringsblanket t. Fastighetsråd prioriterar investeringar över sektorsgränser	Bereda och förankra prioriterad investerings-plan hos FU	Informera nämnder om ev justeringar i investeringsplanen	Investerings-budget beslut i GSAB	Investerings budget beslut i GFAB, KS, KF		GFAB internt uppstartsmöte		Kommunplan inkl. mark- och planberedskap samt uppgift om preliminära ramar inför kommande utblick beslutas i KS och KF	
	Information till LG, GE och GV gällande kommande investeringar		Beslut om ombudgetering								
Funktionsprogram			Nämnd får information om funktionsprogram	Funktionsprogram godkänns i nämnd	Finansutskott bereder beslut inför KS	Funktions-program beslutas i KS					
Lokalresurs- och boendeplan		Lokalresursplan beslutas i nämnd 23 februari							Lokalresursplanen presenteras och diskuteras med Lokalutvecklingsgruppen 28 okt.		Nämnd får information om lokalresursplan inkl. investerings-behov 15 dec.
Befolkningsprognos			Statistikunderlag erhålls från SCB	Befolknings-prognos levereras av SG till sektorer och GFAB senast 30 april							
Mark- och planberedskap		Fastighetsstrategen sammanställer nya markbehov kopplade till lokalresurs- och boendeplanerna	Övergripande planering beställer mark- och planberedskap av Livsmiljö	Dialogmöte - Övergripande planering och Livsmiljö				Livsmiljö presenterar mark- och planberedskaps plan		Mark- och planberedskap presenteras i kommunplan	

Faktainsamling → **Analysfas** → **Områdesutredningar** → **Lokalresursplan** → **Utblick/invensterings-planering** → **Projekt**

Befolkningsprognos Elevprognos

Erhålls april från Styrning och stöd.
Bearbetas och analyseras

Kapacitetsbedömning

Kapacitetsbedömningar för lokaler uppdateras årligen

Omvärldsbevakning

Omvärldsbevakning av verksamhets- och fastighetsutveckling samt nya lagkrav och forskningsrön inom området

Analys av prognos, kapacitetsbedömning, omvärldsbevakning och övrig fakta

Beredningar

Delta i beredningsarbete. Ta fram vision/målbild för nya projekt eller önskemål som måste utredas innan ställningstagande

Utgår

Löpande lokalfrågor

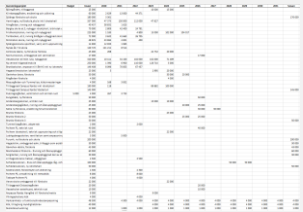
- Till analys/beredning
- Anpassning
- Inhyrning/uthyrning
- Uppsägningsbevakning

Resultatet av analysen beskrivs i områdesutredningar

Lokalresursplan uppdateras.

Beslutas årligen av Utbildningsnämnden i februari

Lokalresursplanen ligger till grund för utblicksarbetet/ investeringsplaneringen. KF beslut i juni



Inför varje projekt tas följande underlag fram:

- Vision
- Mål- och verksamhetsbeskrivning inklusive ev avsteg från funktionsprogrammet
- Lokalprogram

Evakueringsplan för projekt

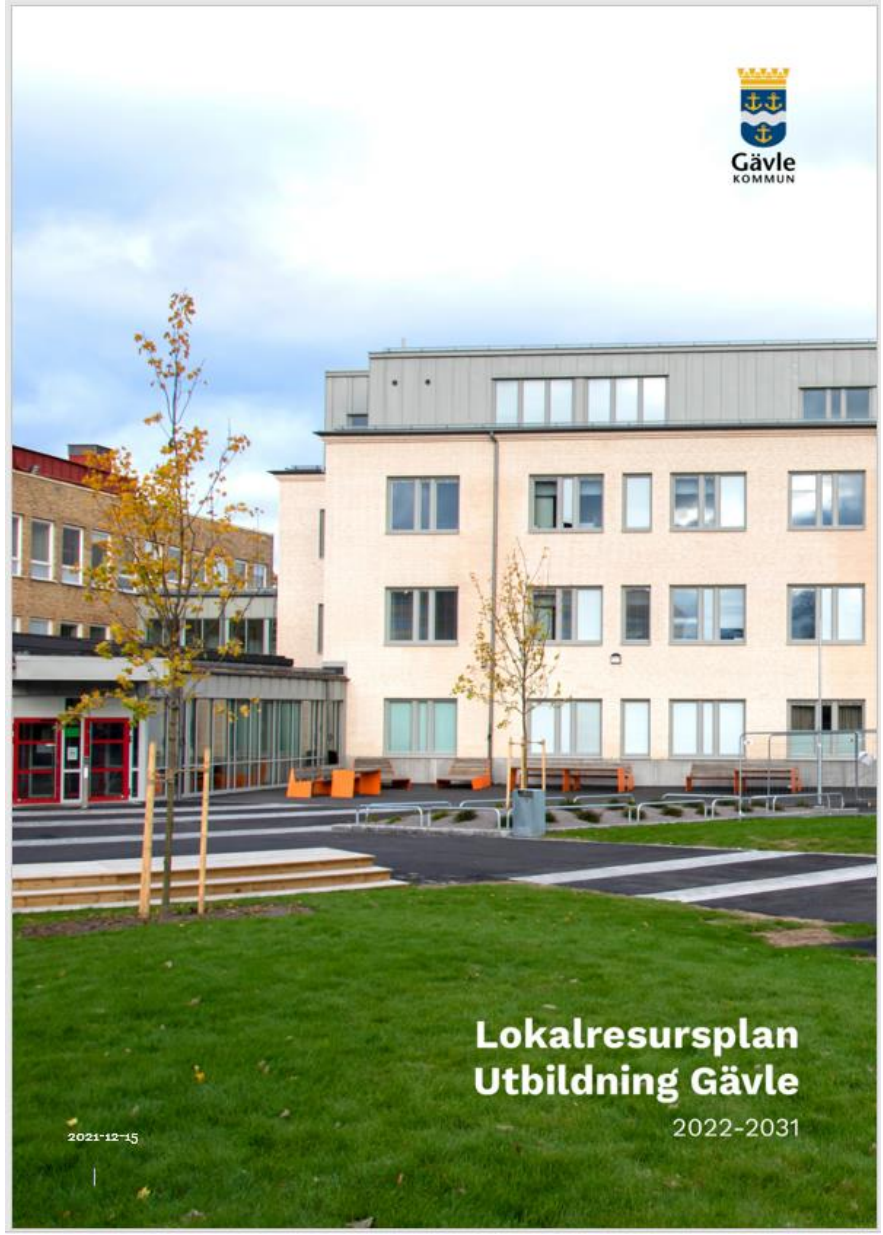
Anpassningar

- Förfrågan skickas från Lokalförsörjning till verksamhetschefer
- Behov bearbetas och prioriteras av Fastighetsavdelning och Lokalförsörjning
- Beslutade anpassningar meddelas av Lokalförsörjning

Uppdrag till FA

Uppdra till Fastighetsavdelningen att:

- Skriva hyresavtal i samband med investering
- Hyra in lokal
- Säga upp lokal
- Köpa fastighet
- Sälja fastighet
- Riva fastighet



Lokalresursplan Utbildning Gävle

<u>Underliggande utredningar</u>

- Bomhus
- Centrala
- Norra
- Sätra
- Valbo
- Gymnasiet
- Särskolan

Strategier och riktlinjer
Klasstorlekar och maxkapacitet

ELEVANTAL SOM SKOLOR DIMENSIONERAS FÖR

Antal elever per klass, åk F-3	30
Antal elever per klass, åk 4-6	30
Antal elever per klass, åk 7-9 och gymnasiets teoretiska utbildningar	32

	ANTAL PARALLELLER									
Årskurs	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
F - 3	120	240	360	480	600	720	840	960	1 080	1 200
F - 6	210	420	630	840	1 050	1 260	1 470	1 680	1 890	2 100
F - 9	306	612	918	1 224	1 530	1 836	2 142	2 448	2 754	3 060
4 - 6	90	180	270	360	450	540	630	720	810	900
7 - 9	96	192	288	384	480	576	672	768	864	960

Tabellen visar hur många elever ett visst antal paralleller genererar.

Tillägg

Skolornas maxkapacitet räknas dock inte utifrån ovanstående tabell utan enligt nedan:

Åk F-3	25 elever
Åk 4-6	28 elever
Åk 7-9	30 elever
Gymnasiets teoretiska utbildningar	32 elever

Nyckeltal Utbildning Gävle

VERKSAMHETER	OBJEKT			AREA		HYRESINTÄKT						ÖVRIGA NYCKELTAL	
						ÄGDA OCH HYRDA		ÄGDA LOKALER		HYRDA LOKALER			
Gavle fastigheter 2021-04-01	Ägda antal	Hyrda antal	Totalt antal	Ägda kvm	Hyrda kvm	Hyra 2021	Hyresnivå kr / kvm	Hyra 2021	Hyresnivå kr / kvm	Hyra 2021	Hyresnivå kr / kvm	Årshyra / barn kr	Yta / barn kvm
Förskolor	70	8	78	60 446	4 318	85 612 619	1 322	78 420 551	1 297	7 192 068	1 666	16 236	12,3
Grundskolor	32	1	33	138 725	4 014	149 832 992	1 050	141 888 097	1 023	7 944 895	1 979	15 996	15,2
Gymnasieskolor	3	1	4	69 976	1 294	50 902 677	714	49 016 284	700	1 886 393	1 458	14 465	20,3
SUMMA	**105**	**10**	**115**	**269 146**	**9 626**	**286 350 309**	**1 027**	**269 326 953**	**1 001**	**17 025 377**	**1 769**		

Jmf
År 2020

ÖVRIGA NYCKELTAL	
Årshyra / barn kr	Yta / barn kvm
16 765	12,8
16 113	16,6
14 233	18,9

Kraftig dipp för befolkningsprognos 2021

- Prognostiserade befolkningsminskningen påverkar våra åtgärdsplaner i tid.

	Dec 2019 (2020)	April 2021
Befolkningsmängd 2030	120.000	112.300
Befolkningsmängd 2035		120.000

En drastiskt minskad befolkningsprognos… - både bra och dåligt

- Det som dragits igång kanske inte skulle ha behövts på några år

- Nedlagt arbete kanske inte kan användas fullt ut när det blir dags

+ Vi är väl förberedda för en ökad befolkning och har förarbetat med detaljplaner, markinköp osv. Det kan gå relativt snabbt när behov uppstår

Behovsförändring förskola i Gävle kommun

Enligt prognosen kommer det att behövas ytterligare **137** (1 059 år 2020) förskoleplatser fram till år 2031. Enligt åtgärdsplanen skapas **333** (945 år 2020) platser under samma tidsperiod.

För Bomhus och Valbo visar dock prognosen ett minskat behov av förskoleplatser.

Förskoleområde	Behovsförändring enligt prognos*
Bomhus	-164
Centrala	+304
Norra	+7
Sätra	+25
Valbo	-19

* Vid 100% efterfrågan.

Behovsförändring åk F-9 i Gävle kommun

	Befintliga elever		Antal elever enl prognos		Antal elever enl prognos		Antal enl prognos		Platser enl åtgärdsplan		Diff mellan prognos och åtgärdsplan		
Rektorsområde	Åk F-6	Åk 7-9	Åk F-6	Förändring	Åk 7-9	Förändring	Åk F-9	Förändring	Åk F-6	Åk 7-9	Åk F-6	Åk 7-9	Åk F-9
Bomhus	1 173	344	1 027	-146	366	22	1 393	-124	0	0	146	-22	124
Centrala	2 395	868	2 871	476	1 205	337	4 076	813	1 090	380	614	43	657
Norra	1 459	376	1 504	45	439	63	1 943	108	190	64	145	1	146
Sätra	789	245	815	26	278	33	1 093	59	-43	0	-69	-33	-102
Valbo	1 260	458	1 199	-61	424	-34	1 623	-95	-28	0	33	34	67
Total	**7 076**	**2 291**	**7 416**	**340**	**2 712**	**421**	**10 128**	**761**	**1 209**	**444**	**869**	**23**	**892**

Utmaning – behov uppstår geografiskt där det inte alltid finns överkapacitet…

Behovsförändring gymnasiet

År	Elevprognos
2022	-31
2023	5
2024	10
2025	95
2026	107
2027	85
2028	47
2029	6
2030	-12
2031	25
	337

Fram till år 2025 beräknas antal gymnasieplatser kunna tillgodoses i befintliga lokaler.
Från år 2025 behöver fler platser tillskapas enligt prognosen.

Utmaning
Fördyringar i projekt

GFABs samlade projektportfölj lyfts till GSAB (och Finansutskottet?) gällande hantering av ökade investeringsnivåer.

Belopp i tusental kr	Prio	Krite-rium	Avser	Godkänd invest	Total invest	T o m 2020	Ny Budget 2021	Budget 2022	Plan 2023	Plan 2024	Plan 2025	Plan 2026	Plan 2027	Plan 2028	Senare
Björngården, tillbyggnad	IR	Ny nivå	Tillväxt	-35 000	-25 000				-10 000	-15 000					
Klintbergsgården, ersättning och utökning	IR	Enl Kf	Tillväxt	-85 000	-60 000	-2 629	-13 000	-44 371							
Sjöängs förskola och skola	IR	Ny nivå	Tillväxt	-220 000	-180 000	-3 361									-176 638
Hemlingby, ny förskola,skola inkl idrottshall	IR	Enl Kf	Tillväxt	-34 000	-357 000	-47 373	-150 000	-112 000	-47 627						
Almgården, rivning och nybyggnad	IR	Enl Kf	Tillväxt	-43 000	-40 457	-38 832	-1 625								
Bergby skola et.3, nybyggn idrottshall, bibliot	IR	Ny nivå	Ambition	-35 012	-70 000	-2 809	-42 400	-24 791							
Fridhemsskolan, rivning och nybyggnad	IR	Enl Kf	Tillväxt	-8 801	-225 000	-1 183		-4 800	-13 000	-102 000	-104 016				
Tallbacken, et.3, rivning B-bågen utbyggnad	IR	Enl Kf	Tillväxt	-25 000	-72 000	-3 632	-41 663	-26 705							
Strömsbro skola, rivning och nybyggnad	IR	Enl Kf	Reinv.	-50 000	-48 925	-43 694	-4 831	-400							
Sjöängsskolans sporthall, vent, allm upprustr	IR	Enl Kf	Reinv.	-20 000	-14 900	-12 935	-1 965								
Nynäs åk 7-9 skola	IR	Enl Kf	Tillväxt	-45 000	-129 725	-121 211	-8 514								
Centrala Gävle, ny förskola Hemsta	IR	Enl Kf	Tillväxt	-40 000	-45 000	-268			-24 732	-20 000					
Solängsskolan, f -åk 6, allmän rust	IR	Enl Kf	Reinv.		-130 007	-126 632	-3 375								
Norrtullskolan, ombyggnad och ventilation	IR	Enl Kf	Reinv.	-15 801	-17 000							-17 000			
Vasaskolan allmän rust, nybyggnad	IR	Ny nivå	Reinv.	-39 500	-320 000	-10 411	-34 100	-102 000	-102 000	-71 489					
Ny central högstadieskola	IR	Ny nivå	Tillväxt		-250 000	-1 390	-6 900		Ev matsal		-110 000	-126 710	-5 000		
Brynässkolan, anpassn till åk4-6 inkl ny idrott	IR	Ny nivå	Reinv.	-6 000	-146 409	-8 096	-70 855	-67 457							
Hagaströmsskolan idrottshall	IR	Ny nivå	Ambition	-4 000	-23 000	-5			-2 995	-20 000					
Gavlehov östra, förskola	IR	Nytt	Tillväxt	-23 288	-50 000					-30 000	-20 000				
Älvgården förskola	IR	Nytt	Reinv.	-7 801	-4 000					-4 000					
Masurgården, köksinvesteringar	IR	Enl Kf	Reinv.	-5 000	-4 000	-168	-3 832								
Tillbyggnad Campus Nynäs inkl idrottshall	IR	Enl Kf	Ambition		-190 000	-118			-89			Bör ligga 2024/2025/2026			
Tillbyggnad Campus Nynäs Västertull	IR	Enl Kf	Tillväxt		-145 000										-145 000
Pukslagargården, ventilation och allmän rust	IR	Enl Kf	Tillväxt		-4 000	-267	-3 733								
Kungsbäck, ny förskola	IR	Enl Kf	Tillväxt		-50 000							-50 000			
Andersbergsskolan, allmän rust	IR	Enl Kf	Reinv.		-25 000				-15 000	-10 000					
Andersbergsgården, rivning och återuppbygg	IR	Enl Kf	Tillväxt		-45 000						-20 000	-25 000			
Sätra ny förskola, ersättning Smultronstället	IR	Enl Kf	Reinv.		-60 000							-30 000	-30 000		
Brynäs förskola	IR	Enl Kf	Tillväxt		-43 000					-43 000					
Brynäs förskola 2	IR	Enl Kf	Tillväxt		-50 000						-25 000	-25 000			
Brynäs förskola 3	IR	Enl Kf	Tillväxt		-50 000										-50 000
Tummelisagården, utbyte tak	IR	Enl Kf	Reinv.		-2 000			-2 000							
Polhem P1, teknisk rust	IR	Enl Kf	Reinv.		-40 000							-40 000			
Polhem idrottshall, teknisk upprustning och ti	IR	Enl Kf	Reinv.		-22 000					-22 000					

Belopp i tusental kr	Prio	Krite-rium	Avser	Godkänd invest	Total invest	T o m 2020	Ny Budget 2021	Budget 2022	Plan 2023	Plan 2024	Plan 2025	Plan 2026	Plan 2027	Plan 2028	Senare
Polhem idrottshall, teknisk upprustning och ti	IR	Enl Kf	Reinv.		-22 000					-22 000					
Furuvik, ny förskola och skola	IR	Enl Kf	Tillväxt		-200 000										-200 000
Hagaström, ombyggnad adm, tillbyggn som e	IR	Enl Kf	Tillväxt		-30 000										-30 000
Gavlehov västra, förskola	IR	Enl Kf	Tillväxt		-43 000										-43 000
Markhedens förskola - Rivning och återuppby	IR	Nytt			-60 000										-60 000
Ludvigsbergsskolan, ventilation samt anpass	IR	Nytt			-5 000		-5 000								
Solgläntan, rivning och återuppbyggnad del a	IR	Nytt			-30 000										-30 000
Lillhagsskolans matsal, utbyggnad	IR	Nytt			-2 500			-2 500							
Sofiedalsskolan - Riva och återuppbygga låg	IR	Nytt			-100 000									-50 000	-50 000
Sofiedalsskolan, ny idrottshall	IR	Nytt			-50 000										-50 000
Söderslottet, fönsterbyte och dränering	IR	Nytt			-4 300			-4 300							
Polhem P5, omställning till metodkök	IR	Nytt			-8 000			-8 000							
Takbyte Polhem P1	IR	Nytt			-4 000			-4 000							
Varva skola ombyggnad till förskola	IR	Nytt			-22 000					-22 000					
Tillbyggnad Olsbackagården	IR	Nytt			-20 000							-20 000			
Vasaskolan estethuset, teknisk rust	IR	Nytt			-10 000							-10 000			
Anpassa Nynäs Herrgård till förskola/nattis	IR	Nytt			-9 000				-9 000						
Vikingaskolans kök	IR	Nytt			-4 000			-4 000							
Skräddargården	IR	Nytt			-25 000			-10 000	-15 000						
Högbergsgården PCB-sanering	IR	Nytt			-25 000			-25 000							
Efterbesiktning med mera	IR	Enl Kf			-2 559		-1 709	-800	-50						
Projekt med årsanslag:															
Verksamhets- o funktionshindersanpassning	IR	Enl Kf	Reinvest		-32 300		-4 300	-4 000	-4 000	-4 000	-4 000	-4 000	-4 000	-4 000	
Kök, tillagning myndighetskrav	IR	Enl Kf	Reinvest		-24 000				-4 000	-4 000	-4 000	-4 000	-4 000	-4 000	
Skolköksutrustning	IR	Enl Kf	Reinvest		-8 000		-1 000	-1 000	-1 000	-1 000	-1 000	-1 000	-1 000	-1 000	
Summa Utbildning		***IR***		***-742 203***	***-3 657 079***	***-425 014***	***-398 802***	***-448 124***	***-338 286***	***-468 489***	***-288 016***	***-352 710***	***-44 000***	***-59 000***	***-834 638***
Summa Utbildning		***UR***			***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***

Nya poster utifrån föregående plan

	Belopp i tusental kr	Total invest	Ny Budget 2021	Budget 2022	Plan 2023	Plan 2024	Plan 2025	Plan 2026	Plan 2027	Plan 2028	Senare
Tekniskt	Söderslottet, fönsterbyte och dränering	-4 300		-4 300							
Fler elever	Polhem P5, omställning till metodkök	-8 000		-8 000							
Tekniskt	Takbyte Polhem P1	-4 000		-4 000							
Fr beredning	Varva skola ombyggnad till förskola	-22 000				-22 000					
Fr beredning	Tillbyggnad Olsbackagården	-20 000						-20 000			
Tekniskt	Vasaskolan estethuset, teknisk rust	-10 000						-10 000			
Fr beredning	Anpassa Nynäs Herrgård till förskola/nattis	-9 000			-9 000						
Tekniskt	Vikingaskolans kök	-4 000		-4 000							
Akut tekniskt	Skräddargården	-25 000		-10 000	-15 000						
Akut tekniskt	Högbergsgården PCB-sanering	-25 000		-25 000							

Borttagna poster utifrån föregående plan

INVESTERINGSBUDGET I DETALJ

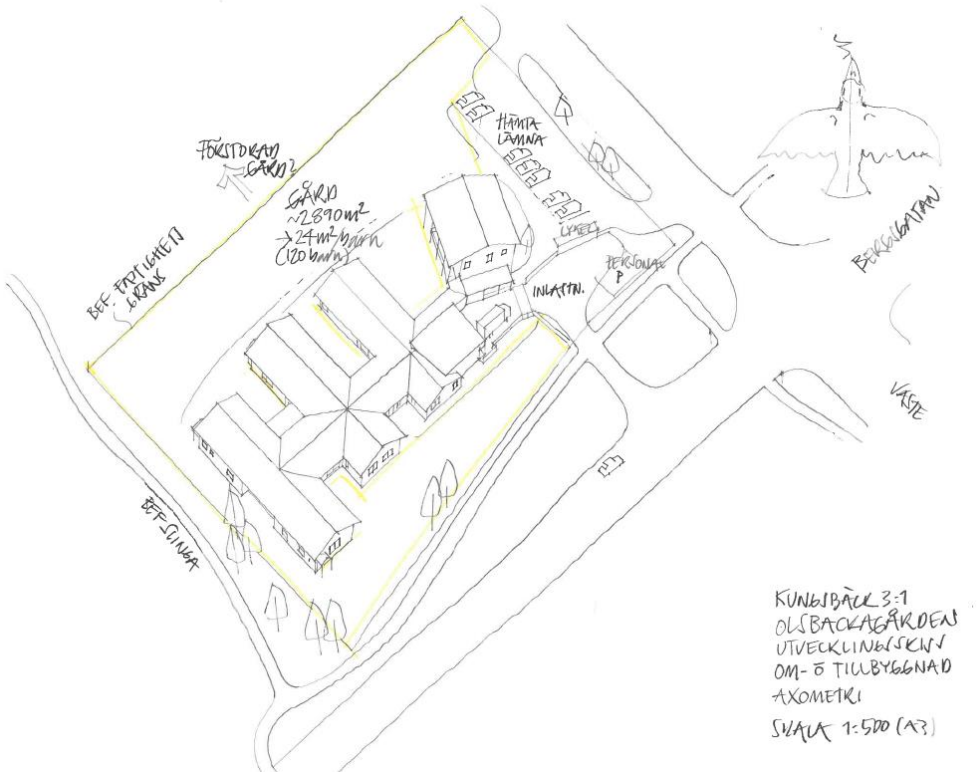
Belopp i tusental kr	Total invest	Budget 2020	Budget 2021	Plan 2022	Plan 2023	Plan 2024	Plan 2025	Plan 2026	Plan 2027	Senare
Ulvsätersskolan, ombyggnad till ett kök och skapa fler klassrum	0									

Omtag

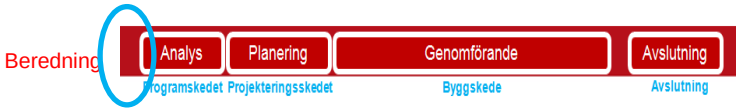
Trollgården tillbyggnad – beredning visade att vi inte kan bygga till. Bättre att riva i framtiden och bygga nytt i två plan.

Olsbackagården

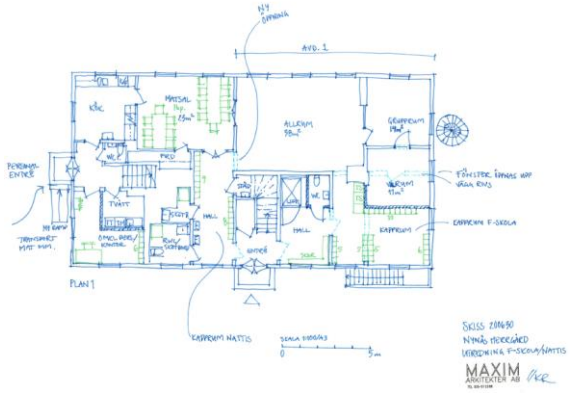
- Ersätta paviljong med permanent byggnad
- 20 mnkr år 2026
- Bygglov löper ut 2026-12-31

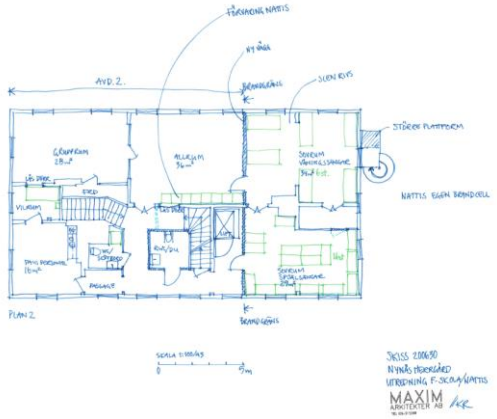


Nynäs Herrgård



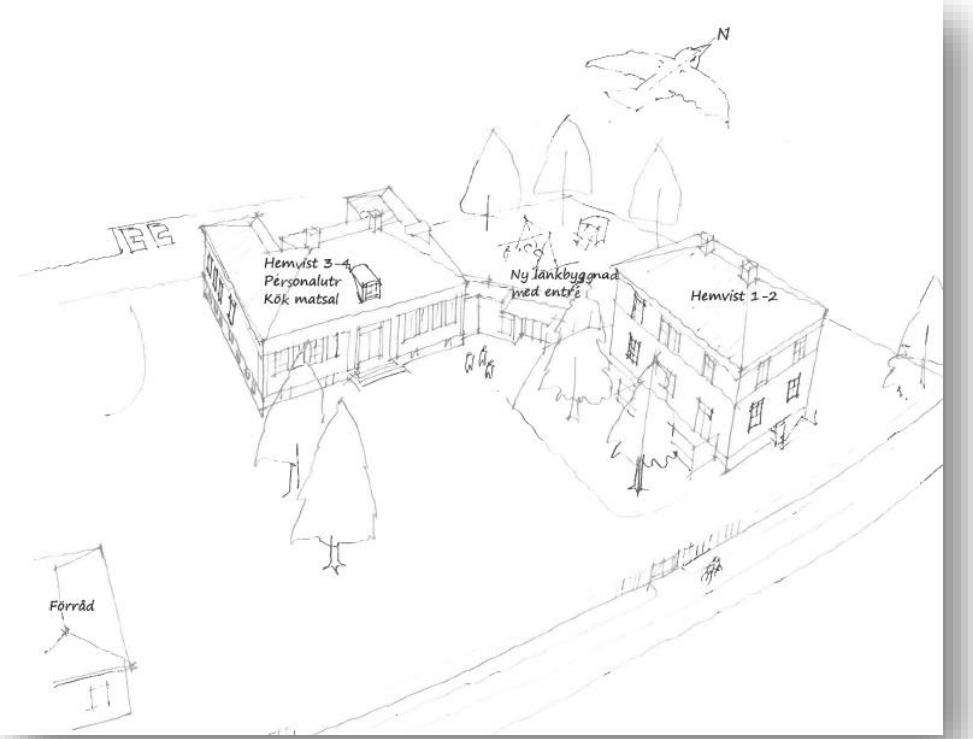
- Anpassning till förskola för 30 barn och nattis för 20 barn
- 9 mnkr år 2023





Varva skola

- Anpassning till förskola och byggas ihop med Daggmasken
- 22 mnkr år 2024
- Beredning klar



Vallbacksgården paviljong

- Riva befintlig paviljong och ersätta den med att bygga till Vallbacksgården
- xxx mnkr år senare
- Ersättningen ger + 20 förskoleplatser

Åbyggeby skola paviljong

- Ställningstagande behöver göras senast 2023 då bygglovet går ut 2025

Tillfälligt bygglov (250602)

Framskrivet till ”Nya ärenden” tre gånger.

Förutom ersätta paviljongen så behöver befintliga huset en hel del åtgärder (hiss mm)

Alternativ 1

Alternativ 2a

Alternativ 4….

Alternativ 5

Förordas av ”Ny ärenden”

Polhem åk 7-3

Beredning

Analys | Planering | Genomförande | Avslutning

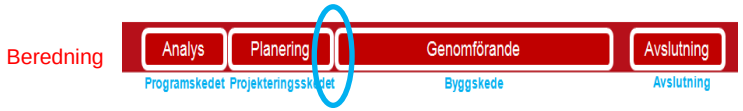
Programskedet | Projekteringsskedet | Byggskede | Avslutning

- Nybyggnad och ombyggnad
- 250 mnkr år ~~2022-2023~~
- Tillskapa 384 elevplatser åk 7-9

Skjuts till senare. Campus Nynäs körs.
De platserna kan nyttjas för både högstadiet och gymnasiet.

- Raul Wallenberg har beviljats att starta av Skolverket
- Befolkningsprognosen sjunkit

Vasaskolan



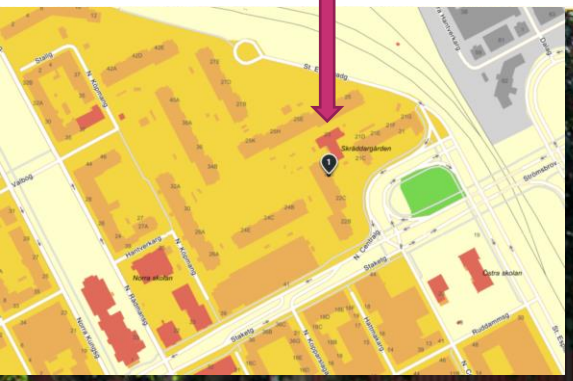
- Allmän rust och tillbyggnad
- 320 mnkr 2021-2024 – försenat!
- Tillskapa 250 elevplatser
- Bygglov beviljat!

Campus Nynäs

- Etapp 1 - 190 mnkr ~~2023-2024~~ 2024-2026, nybyggnad kök, matsal, sporthall och klassrum
- Etapp 2 – 145 mnkr (senare än 2028), nybyggnad lektionssalar
- Preliminär tidplan: Byggstart början av 2024. Klart i etapper.
- Detaljplanearbete pågår.

Gavle fastigheter

Skräddargården – Förskola Öster



Bakgrund

Sättningar i marken ledde till trasigt avlopp och dagvattenledning.
Vilket lett till läckage och vattenskada samt bakteriell tillväxt.

Lokalen är evakuerad!

Inriktning

Riv och bygg ny exakt där den gamla står – **25 milj kr** (längre livslängd, bättre grundläggning och avrinning)

Gavlefastigheter förordar detta alternativ

KS 26/10

KF 22/11

Högbergsgården – PCB-sanering och allmän rust

PCB-sanering i mark och runt fönster. Förskolan evakuerad!

Frågor?