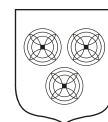


Handlingsplan för
Lokalförsörjning
2025–2035



**ORSA
KOMMUN**

Orsa kommuns styrdokument

Nivå	Riktningssdokument	Ramdokument
Översiktlig	Strategi <i>avgörande vägval för att nå målen för Orsa kommun</i>	Policy <i>Orsa kommuns hållning</i>
Allmän	Program <i>verksamheter och metoder i riktning mot målen</i>	Riktlinjer <i>rekommenderade sätt att agera</i>
Detaljerad	Handlingsplan <i>aktiviteter, tidsram och ansvar</i>	Regler <i>absoluta gränser och ska-krav</i>

Ur kommunens Riktlinje för styrdokument, vad är en handlingsplan?

Handlingsplanen är det mest konkreta och detaljerade dokumentet av riktningssdokumenten. Handlingsplanen ska vara en instruktion över de åtgärder som ska göras. Som läsare har vi rätt att ställa höga krav på de konkreta besked vi får av en handlingsplan.

Handlingsplanen är kopplad till en strategi eller ett program och omsätter inriktningen i de överordnade styrdokumenterna till åtgärder. Åtgärderna ska beskrivas i detalj så att de säkrar det önskade utförandet, oavsett vem som gör dem. Av handlingsplanen ska framgå vilken nämnd eller vilket utskott som har ansvar för att åtgärderna blir gjorda, prioriteringar och eventuella kostnader. Den ska ange ett tidsschema för åtgärderna och hur uppföljning ska ske.

Beslutad av: Kommunstyrelsen

Datum för beslut: 2024-11-18, § 165

Dokumentet gäller för: Orsa kommun samt OLAB

För revidering ansvarar: Lokalförsörjningsrådet

Datum för revidering: Vid behov

Diarienummer: KS 2024/342

Revideringsintervall: Årligen



Innehåll

Lokalförsörjningsplan.....	4
Principer för lokalförsörjning	4
Lokalförsörjningsprocess.....	4
Kommunens ägande av fastigheter	4
Intern hyresmodell	4
Nulägesanalys, behov och åtgärder	5



Lokalförsörjningsplan

Lokalförsörjningsplanen fastställer hur Orsa kommun ska sköta sin lokalförsörjning under perioden 2025–2035 utifrån verksamheternas behov. Syftet med lokalförsörjningsplanen och dess arbete är att ge förutsättningar för att med god framförhållning kunna planera och strukturera kommunens samlade lokalbehov i ett nuläge samt i ett långsiktigt perspektiv. Underlaget utgör verktyg för att kunna bedöma framtida investeringsbehov och lokalkostnader. I detta dokument beskrivs nulägesbilden och behov när det gäller lokalförsörjning.

Principer för lokalförsörjning

Kommunens lokalbehov ska i princip täckas internt med det egna fastighetsbeståndet och genom lokaler förvaldade av kommunens helägda fastighetsbolag Orsa Lokaler AB (OLAB) alternativt Orsabostäder AB (OBAB). Härigenom ska kommunen eftersträva att det befintliga fastighetsbeståndet nyttjas effektivt och att vakansgraden inom det kommunalt ägda beståndet hålls nere.

Externa hyresavtal kan i undantagsfall tecknas om det i vissa fall ger bättre lokaleffektivitet för kommunen som helhet. Det kan gälla lokalbehov som inte kan täckas internt och där det finns effektiva lokaler tillgängliga genom externt bolag. Beslut om att teckna avtal för externa lokaler ska tas av lokalförsörjningsrådet eller genom politiskt beslut.

Lokalförsörjningsprocess

Lokalförsörjningsprocessen är kommunförvaltningens arbetssätt för lokalförsörjning. Det är enhetschef fastigheter och service som ansvarar för lokalförsörjningsplanen och organiserar och kontrollerar kommunförvaltningens fastighetsförvaltning. Lokalförsörjningsprocessen ska alltid börja med en lokalbehovsanalys genomförd av verksamheterna med stöd från enhetschef fastigheter och service.

Ärenden som berör lokalförsörjning och förvaltning av kommunens lokaler tas upp i lokalförsörjningsrådet. I rådet ingår kommunchef, enhetschef för fastigheter och service, fastighetsägare och representanter från olika verksamheterna i kommunen. Lokalförsörjningsrådet kan besluta i lokalfrågor inom ramen för vad som redan är beslutat på politiska beslut eller vad som följer av delegationsordningen.

Fastighetsägare (OLAB/OBAB alt. egen regi eller extern) ansvarar för löpande fastighetsförvaltning. Fastighetsägare ansvarar för att inventera underhålls- och investeringsbehov och att förse verksamheter med sådan information som behövs för att kontrollera och planera för framtida kostnadsutveckling för hyrda lokaler.

Kommunens ägande av fastigheter

Enligt gällande bolagsordning och ägardirektiv från 2022 (OK KS 2022/00260–2, 107) ska OLAB förvärva, bebygga, äga, förvalta och avyttra fastigheter. I verksamheten kan även ingå fastigheter för näringsverksamhet i de fall det är av strategiskt intresse för kommunen.

Intern hyresmodell

Enligt bolagsordningen för OLAB beräknas hyror för kommunförvaltningen utifrån självkostnadsprincip, dvs. fastighetsbolagets kostnader för fastighetsförvaltningen. I det enskilda fallet påverkas hyresnivån av investeringskostnader, driftskostnader och vald kontraktstid.



Komponentavskrivning tillämpas vilket innebär att olika delar av investeringen kan få olika avskrivningstider. Investeringar i befintliga lokaler ska göras av fastighetsägaren i samråd med hyresgästen. Hyreshöjningen ska begränsas till den period som motsvarar avskrivningstiden för gjord investering. Räntan som ska ligga till grund för hyresberäkningen av nyinvesteringen ska motsvara av SKR föreslagen internränta vid tidpunkten för den nya hyresberäkningen. Räntan beräknas på det redovisade investeringsbeloppet. Den nya hyran skall inte utgöra grund för framtida indexering.

Längre kontraktstid innebär att avskrivningskostnader kan fördelas över längre tid, vilket minskar årshyran. I praktiken skrivs vissa kontrakt på kortare tid om verksamheterna behöver mer flexibilitet. Parternas löpande ansvar för fastighetsfrågor på vaktmästerinivå styrs utifrån "gränsdragningslistan" mellan OLAB och kommunförvaltningen. Gränsdragningslistan visar vilket ansvar som ligger på OLAB och vilket ansvar som ligger på respektive verksamhet och kommunförvaltningens verksamhetsvaktmästare.

Nulägesanalys, behov och åtgärder

Nulägesbilden för lokaler och årshyror visar utbudet av lokaler. Behovsanalysen belyser de lokalbehov som verksamheterna har och kommer att ha under de kommande åren. Åtgärder riktar sig till att bemöta lokalbehoven utifrån utbud på lokal i kommunen. För att kommunen skall kunna planera och budgetera för investeringar i de förhyrda lokalerna önskas att fastighetsägaren OLAB tar fram en underhållsplan.

Pågående aktiviteter för lokalförsörjning

Tabell nedan sammanfattar de pågående aktiviteter för lokalförsörjning inom de kommande åren.

Projekt	Status och tidsplan	Ansvarig
Byggnation av särskilt boende Slipsten	Pågår. Förväntas vara färdigställt kvartal 1 år 2027.	Omsorgschef
Byggnation av Digerbergsskolans kök	Pågår. Förväntas vara klart kvartal 4 år 2024.	Kostchef
Lillåhems köksombyggnad	Projektering för att ta fram en kostnads kalkyl pågår.	Kostchef
Anpassning av Lillåhems lokaler för hemtjänst och trygghetsboende samt dagcenter	En programhandling håller på att tas fram inför ombyggnationen.	Omsorgschef och VD för OBAB
Paviljong på Orsaskolan	Projektering pågår för att ta fram underlag för beslut om renovering alternativt nybyggnation av paviljongbyggnad för träslöjd och hemkunskap.	Skolchef
Uppsägning av och utflytt från lokalen Husmusen	Uppsägningen är klar. Avtalet löper ut december 2025.	Skolchef
Den tillfälliga förskolan Regnbågen stängs ner	Verksamheten planeras stängas ner hösten 2025 till följd av färre antal barn	Skolchef



Anpassad grundskola för åk 1–3 på Bergetskolan	Planeras startas upp hösten 2025 och verksamheten kommer att rymmas in i Bergetskolans lokaler	Skolchef
En vilande avdelning på en av Orsas förskolor	Planeras genomföras från och med hösten 2026 till följd av ett prognostiserat färre antal barn	Skolchef
Uppsägning av hyresavtal för Kyrkogatan 5	Avtalet är uppsagt och det löper ut juni 2029	Kommunstyrelsen
Uppsägning av hyresavtal för Dalagatan 1	Avtalen sägs upp senast mars 2026	Kommunstyrelsen

Kommunförvaltningarnas lokaler, en helhetsbild

År 2024 omfattade kommunförvaltningarnas hyrda och ägda lokaler totalt ca 40 000 kvm. Merparten av lokalerna hyrs av OLAB och en liten del av OBAB, vilket beror på att det är verksamhetslokaler belägna i bostadsfastigheter.

Verksamhet	Kvm 2023	Årshyra 2023
Kommunhuset	1 670	1 199 565
Sektor skola	20 687	15 115 449
Sektor socialtjänst	10 980	13 472 973
Sektor kultur och fritid	13 747	5 685 144
Miljö- och byggnadsförvaltning	388	1 087 318

Kommunledningen (kommunhuset)

Kommunhuset, en fastighet på 1670 kvadratmeter, är en viktig del av kommunförvaltningens infrastruktur och hyrs internt av OLAB. Det fungerar som bas för kommunens ledning och administrativa funktioner.

Det har sedan tidigare upptäckts ett behov av fler mötesrum i kommunhuset för att kunna tillgodose de ökande kraven på samarbete och möten. För att möta detta behov kommer flera bokningsbara ytor att göras tillgängliga.

Lokalerna för kosten

Kosten har i dagsläget 5 tillagningskök. Kommunförvaltningen och kostenheten har inga separata hyresavtal för kök, matsalar och andra lokaler knutna till kommunens mat. Lokalerna ligger inbäddade i hyresavtalen för respektive verksamhet och enhet.

Det har sedan tidigare beslutats att bygga om och anpassa köket i Lillåhem för att bland annat säkerställa det framtida behovet av matleveranser till det nya särskilda boendet, Slipstenen. Även Digebergetskolans kök och matsal är under ombyggnad för att bland annat uppfylla arbetsmiljökrav. I den ombyggnationen ingår även en byggnation av en terras som ger möjlighet för eleverna och skolpersonal att äta lunch ute under sommarmånaderna.



Sektor skola

Behov 2025–2035

Översyn av utemiljö på samtliga förskolor

Behov av nya lokaler för hemkunskap och träslöjd

Stort renoveringsbehov/underhåll på förskolorna Trimsarvet och Brantudden

Sektorn för skola i Orsa kommun omfattar förskola och grundskola, fördelat på flera skolenheter och fastigheter med en total yta på drygt 20 000 kvadratmeter.

Det är alltid svårt att prognostisera befolkningsutvecklingen. Enligt SCB förväntas en minskning av antalet födda barn i Orsa kommun under de kommande åren. Denna nedgång förväntas i sin tur leda till att behovet av förskolelokaler minskar under samma tidsperiod. Till följd av detta har planerna för utbyggnation av förskolan Trimsarvet utgått.

Däremot kvarstår fortfarande renoveringsbehov för denna lokal.

Minskningen i antal födda barn (SCB:s prognos) kan även resultera i att det blir aktuellt med färre antal klasser i grundskolan under perioden 2030–2035. Detta i sin tur kan leda till minskat lokalbehov och uppsägning av hyreskontrakt kan bli aktuell.

Översyn och besiktning av samtliga lekturstycken på förskolor och skolor visar på ett stort underhållsbehov. En underhållsplan för de kommande åren behöver därför upprättas.

Sektor socialtjänst

Behov 2025–2035

behov av omstrukturering av Lillåhem för dagverksamhet, anhörighetsstöd, trygghetsboende och hemtjänst

Sektorn för socialtjänst omfattar äldreomsorg, funktionshindersomsorg och individ- och familjeomsorg. Socialtjänstens lokaler är fördelade på flera fastigheter med en total yta på cirka 11 000 kvadratmeter. Huvuddelen av den ytan hör till äldreomsorgen och de två byggnaderna Lillåhem (som har internt hyresavtal) och Orsagården (som har externt hyresavtal).

SCB:s befolkningsprognos visar att Orsa kommer ha en åldrande befolkning under de kommande åren. I nuläget pågår byggandet av ett nytt särskilt boende, Slipstenen, som beräknas vara färdigt för inflyttning under 2027. Samtidigt planeras det för uppsägning av det externa hyresavtalet för Orsagården samma år. I och med detta uppstår ett behov av omstrukturering av Lillåhem. Den dagverksamhet som för närvarande bedrivs på Orsagården kommer att flyttas till Lillåhem. Lokalerna kommer även användas för anhörigstödverksamheten, som idag huserar på Dalagatan 1. Även hemsjukvårdens verksamhet som idag finns på Dalagatan 1 kommer att flytta till Slipstenen. Till följd av att Dalagatan 1 inte kommer att nyttjas från och med år 2027 planeras hyresavtalen sägas upp mars 2026. Hemtjänsten och förskolan Parken kommer fortsatt bedrivas i Lillåhems lokaler. Därutöver är tanken att det planeras för fler bostäder, i första hand trygghetsbostäder.

Funktionshinderomsorgen har lokaler utspridda i olika delar inom OLABs och OBABs bestånd, exempelvis gruppboendena Ivar Kistis och Ström Pers. Bedömningen är att dessa lokaler är



ändamålsenliga för sina syften. Detsamma gäller även de lokaler socialtjänsten hyr för individ- och familjeomsorgen, som är placerade i gamla brandstationen.

Sektor kultur och fritid

Behov 2025–2035

Behov av bättre anpassade lokaler för kultur och bibliotek med mera

Beslut om simhallens fortlevnad

Denna sektor omfattar verksamheter och lokaler fördelade på flera adresser, med en total lokalyta om cirka 14 000 kvm, exklusive byggnader för rörliga friluftslivet och flygfältet Tallhed. Utöver detta förvaltar sektor kultur och fritid ridhuset, lägergården Ivarsnäs vid sjön Skattungon och ishallen inklusive byggnader omkring i egen regi.

Kommunen har sagt upp sitt hyresavtal för Kyrkogatan 5. Kommunen planerar även för försäljning av lägergården på Ivarsnäs under de kommande åren.

Enligt en bedömning har kulturhuset och biblioteket inte optimala lokaler ur ett tillgänglighetsperspektiv för att bedriva verksamheten. Kulturhusets entré saknar hiss som minskar tillgängligheten för besökarna. Lokalen består av många små rum på olika våningsplan, vilket gör det svårt att övervaka och skapar en känsla av otrygghet både för besökare och personalen. Det har förekommit skadegörelse mycket på grund av att lokalerna är svårövervakade.

Simhallen har i nuläget ett stort eftersatt underhåll, vilket kan leda till att omfattande, kostnadsdrivande ombyggnationer behöver utföras i framtiden för att verksamheten ska kunna fortsätta bedrivas. Alternativt återstår att simhallen stängs ner. Det är föreningen Korpen som är hyresgäst och i övrigt används simhallen för skolans simlektioner.

Tallheds flygfält består av ett antal hangarer och förråd. Tallhed nyttjas idag av fem föreningar. Föreningen Dalmåsarna ärranderar området av kommunen. Tallhed ägs av Orsa kommun och kommunen har ett avtal med OLAB för att förvalta lokalerna. En fråga som kommer att utredas under 2025 är om Tallhed fortsatt ska vara i kommunens ägo eller om det ska säljas. Framtida investeringsbehov och kommunens intresse och nytta är avgörande frågor som ska tas ställning till. I dagsläget finns stora underhåll att göra på många fastigheter.

Orsa ridhus ägs också av kommunen och med ett förvaltningsavtal med OLAB. Orsa ridklubb disponerar lokalerna. Kommunen subventionerar verksamheten. Ridhuset är en anläggning som löpande behöver underhåll. Under 2025 kommer hela ridhuset att behövas målas om. Frågan om var vattnet ska tas sommartid ska också få en lösning. El kommer att dras till boxarna utomhus för att kunna värma upp vatten till hästarna.

Ishallen ägs av kommunen och med ett förvaltningsavtal med OLAB. Stående hyresgäster är Orsa IK och Mora gymnasium. Kommunen arrangerar även allmänhetens åkning. Åtgärderna som har gjorts i ishallen under 2024 förväntas få positiva effekter på driftskostnaderna framåt. I dagsläget finns inga större åtgärder planerade under 2025.

Miljö- och byggnadsförvaltning



Miljö- och byggnadsförvaltning är en samverkansförvaltning mellan Orsa och Mora, med hemvist i Mora kommun. Förvaltningen har kontor både i Orsa och Mora. I Orsa kommun ligger kontoret på övervåningen i "Gamla brandstationen".

Framtida planer för Miljö- och byggnadsförvaltning kontor i Orsa kommun är oklar. Denna oklarhet påverkar Orsa kommuns framtida planer för Gamla brandstationens övervåning. Beroende på Miljö- och byggnadsförvaltningens behov av antal arbetsplatser kan det bli aktuellt att hitta andra lämpliga lokaler för verksamheten, vilket i sin tur kan leda till uppsägning av lokalen. Detta är dock osäkert i dagsläget. Det pågår ett projekt i Mora kommun att se över möjligheterna att tillskapa flera arbetsplatser i Mora. Projektets omfattning kommer att presenteras under år 2025.

Under första kvartalet 2025 kommer Miljö- och byggnadsförvaltningen säga upp avtalet på gamla brandstationen för omförhandling.

Vuxenutbildning

Orsa kommun i samarbete med Mora och Älvdalens kommuner driver vuxenutbildning. För Orsa kommuns del är verksamheten etablerad på Orsa lärcentrum, Barkgatan 20. Verksamheten nyttjar i dagsläget två klassrum på övervåningen. Resterande lokaler på övervåningen står idag outhyrda, vilket kan ge möjlighet för kommunen att nyttja för andra ändamål exempelvis arbetsplatser för Miljö- och byggnadsförvaltningen.

Orsa Lokaler (OLAB) och Orsabostäders (OBAB) kommersiella lokaler

Utöver de fastigheter och lokaler som OLAB och OBAB hyr ut till kommunförvaltningen äger och förvaltar bolagen också kommersiella lokaler för olika ändamål.

Idag är alla lokaler i princip uthyrda och efterfrågan på lokaler oavsett ändamål har varierat under åren. Bolagen har ibland haft svårt att tillmötesgå de krav som intressenter efterfrågat både ur ett ytmässigt/logistiskt och/eller ekonomiskt perspektiv för båda parter, vilket gjort att man har haft långvariga vakanser.

OLAB har drygt 12 500 kvm lokalyta som huvudsakligen är för lager och industri och är belägna på Borns industriområde. OLAB har cirka 2,4 ha sammanhållen mark inom Borns industriområde för industriändamål samt cirka 2 000 kvm byggbar yta centralt läge för handel, vilket gör att OLAB har möjlighet att bygga och utveckla i egen regi vid efterfrågan alternativt sälja mark för privat exploatering. OLAB äger och förvaltar folkparken Skeer som erbjuds att hyra för bolag, föreningar och privatpersoner under perioden april till oktober.

OBAB har cirka 4 000 kvm lokalyta där de flesta är belägna på markplan i flerbostadshusen och är främst för butik och kontorsändamål. Vissa lokaler som inte är i centrumnära läge eller är utformade för speciellt ändamål är svåra att hitta intressenter till och har under en tid haft kortvariga hyresgäster på 1 till 3 år. OBAB utreder möjligheten att utveckla befintliga tomställda lokalytor till bostäder för att minska vakans och hyresförluster för sådana lokaler.

OBAB och OLAB håller på att ta fram ett program inför ombyggnation av Lillåhem till trygghetsbostäder.



