

Handläggare
Merith Fröberg
TillväxtavdelningenDiarienummer
2016NÄN/0151

Näringslivsnämnden

Näringslivsnämndens lokalplan 2017 och lokalanalys 2018-2025

Förslag till beslut

Näringslivsnämnden fastställer lokalplan för 2017 och lokalanalys för 2018-2025.

Beslutsnivå

Näringslivsnämnden

Sammanfattning

Varje nämnd i Värmdö kommun ska årligen upprätta en lokalplan och en lokalanalys som visar nämndens samlade lokalanvändning, samt en bedömning av hur behoven kommer att förändras på kort (1-3 år) och lång (4-10 år) sikt.

Under 2017 har näringslivsnämnden behov dels av boendeplatser åt nyanlända, och dels av lokaler för den planerade näringslivshubben.

Bakgrund

Värmdö kommuns Fastighets- och lokalpolicy¹ anger hur kommunens lokalförsörjningsprocess ser ut och hur ansvaret för lokalförsörjning fördelas inom kommunen. Enligt policyn ska varje nämnd i Värmdö kommun i december varje år upprätta en lokalplan som visar nämndens samlade lokalanvändning, samt en bedömning av hur behoven kommer att förändras på kort (1-3 år) och lång (4-10 år) sikt.

Lokalplanerna är underlag till den kommunövergripande strategiska lokalförsörjningsplanen, som i sin tur ingår i budgetberedningen inför kommande år. Investeringsplaner gällande lokaler innefattas i budgeten som beslutas i oktober. Respektive nämnd tar därefter ställning till vilka lokalprojekt som ska prioriteras kommande år. Dessa ska rymmas inom nämndens ekonomiska ramar. Därefter lämnar nämnden en skriftlig förfrågan på lokalprojekt till tekniska nämnden.

Ärendebeskrivning

Näringslivsnämndens lokalanvändning omfattar kontorsplatser, undervisningslokaler, samt boendeplatser för nyanlända.

Under 2017 har nämnden behov av hyra ytterligare boendeplatser för nyanlända. Ett femtiotal nya boendeplatser kommer att färdigställas av tekniska nämnden under 2017. För att tillgodose behovet av boendeplatser behövs emellertid ytterligare minst 160 boendeplatser.

¹ Antagen av kommunfullmäktige 27 januari 2016, dnr. 2015KS/0579

Diarienummer
2016NÄN/0151

Nämnden genomför under året en förprojektering av en näringslivshubb, och börjar arbetet med att identifiera lämpliga lokaler för en sådan. Lokalerna måste ge utrymme för både mötes- och arbetsplatser, och bör vara lokaliserade i nära anslutning till kommunikationer och områden där människor rör sig.

Enligt kommunens befolkningsprognos kommer antalet invånare i kommunen att öka under den kommande tioårsperioden, vilket väntas leda till ökad efterfrågan på de kommunala tjänster som näringslivsnämnden ska tillhandahålla. Utöver behovet av bostäder för nyanlända bedöms detta emellertid inte påverka nämndens lokalbehov.

Bedömning

Förvaltningen bedömer att de behov som påtalas i nämndens lokalplan 2017 tillgodoser näringslivsnämndens behov av verksamhetslokaler under nästkommande år och den kommande tioårsperioden.

Ekonomiska konsekvenser

Ärendet medför inga ekonomiska konsekvenser.

Konsekvenser för miljön

Ärendet medför inga konsekvenser för miljön.

Konsekvenser för medborgarna

Ärendet medför inga konsekvenser för medborgarna.

Konsekvenser för barn

Ärendet medför inga särskilda konsekvenser för barn.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts inom Tillväxtavdelningen

Handlingar i ärendet

Nr	Handling	Bilaggs/Bilaggs ej
1	Näringslivsnämndens lokalplan 2017 och lokalanalys 2018-2025	Bilaggs

Sändlista för beslutsexpediering

Lokalberedningsgruppen

Näringslivsnämndens

lokalplan för 2017

och

lokalanalys för 2018-2025



Bakomliggande lagstiftning

Detta styrdokument beslutas av Näringslivsnämnden

Uppföljning och uppdatering

Tillväxtavdelningen ansvarar för uppföljning och uppdatering av detta styrdokument.

1	Inledning	3
1.1	Näringslivsnämnden	3
1.2	Kommunens planarbete	4
1.3	Befolkningsprognos (justeras av lokalstrateg)	4
1.4	Hyreskostnader	4
2	Prioriterade åtgärder 2016.....	5
3	Lokalplan för 2017.....	6
3.1	Näringslivshubb.....	6
3.2	Boendeplatser för nyanlända	6
3.3	Kontorslokaler	7
4	Lokalanalys för 2018 – 2025.....	8
4.1	Vuxenutbildning	8
4.1.1	Komvux Värmdö.....	8
4.2	Näringslivs- och besöksnäring	9
4.3	Boendeplatser för nyanlända	9
4.4	Framtida behov	10



Bakomliggande lagstiftning

Detta styrdokument beslutas av Näringslivsnämnden

Uppföljning och uppdatering

Tillväxtavdelningen ansvarar för uppföljning och uppdatering av detta styrdokument.

1 Inledning

Värmdö kommun är en kommun under tillväxt och behovet av kommunal service med tillhörande lokaler kommer att öka och förändras framöver. Respektive nämnd ansvarar för planeringen av sina verksamheters lokaler och har därmed initiativet och ansvaret att bevaka och formulera sitt framtida lokalbehov. För att verksamheterna ska ha ändamålsenliga och kostnadseffektiva lokaler måste en balans mellan tillgång och efterfrågan på lokaler och anläggningar eftersträvas.

En god framförhållning i planeringen av lokaler är angeläget och investeringar i nya eller befintliga lokaler ska fattas på beslutsunderlag som visar att verksamheten har ett långsiktigt lokalbehov. Kvalificerade underlag måste därför tas fram tidigt och verksamhetsanalyser behöver göras för att ge en tydlig bild av behoven. Alternativa lösningar ska utarbetas för att klargöra om lokalbehoven är tillfälliga eller permanenta.

Verksamheternas kortsiktiga lokalbehov ska sammanställas i en lokalplan och ska avse de åtgärder som är fastställda i respektive nämnds detaljbudget och som ska utföras under det kommande året. De kortsiktiga behoven konkretiseras genom skriftliga beställningar till tekniska nämnden i enlighet med lokalförsörjningsprocessen. Respektive nämnd ska samtidigt även göra en lokalanalys av nämndens behov av lokaler på längre sikt. Lokalanalysen ska bland annat ta hänsyn till befolkningsprognos och demografiska förändringar.

1.1 Näringslivsnämnden

Näringslivsnämnden ansvarar för frågor som rör arbetsmarknad, näringsliv, vuxenutbildning och integration. Nämndens arbete syftar till att stödja näringslivets utveckling och tillväxt i kommunen, samt att främja matchning mellan näringslivets behov av kompetens och kunskaper hos kommunens medborgare, genom olika former av vuxenutbildning och arbetsmarknadsinsatser. Nämnden arbetar också med mottagande och integration av nyanlända i kommunen.

Näringslivsnämndens verksamheter är fördelade på fyra enheter: Näringslivs- och besöksnäringsenheten, Vuxenutbildningsenheten, Arbetsmarknads- och integrationsenheten, samt Komvux Värmdö. Nämnden ansvarar också för en del av samordningsförbundet VärNa. I dagsläget använder nämnden lokaler i form av kontorsplatser i Skogsbo, kontorslokaler och lokaler för undervisning på Skärgårdsvägen 7 samt bostäder för nyanlända.



Bakomliggande lagstiftning

Detta styrdokument beslutas av Näringslivsnämnden

Uppföljning och uppdatering

Tillväxtavdelningen ansvarar för uppföljning och uppdatering av detta styrdokument.

1.2 Kommunens planarbete

Flera stora detaljplanarbeten pågår inom kommunen. Av kommunens pågående planarbete bedöms Gustavsbergsprojektet och Trafikcentrum Ingarökryset vara de som har störst direkt betydelse för näringslivsnämndens verksamheter. Planarbeten som syftar till att tillgodose näringslivets efterfrågan på mark, t.ex. Älvsby industriområde, är också av stor betydelse.

1.3 Befolkningsprognos (justeras av lokalstrateg)

Kommunens folkmängd uppgick vid slutet av 2015 till 41 107 personer. Mot slutet av 2016 beräknas folkmängden ha passerat 42 000 invånare. Det innebär att befolkningsökningen under 2016 nästan har tangerat befolkningsnivån angiven i högalternativet.

Befolkningen antas även fortsätta öka under prognosperioden som följd av ett kraftigt bostadsbyggande. Mot slutet av perioden bidrar barnafödandet allt mer till kommunens befolkningstillväxt. Antalet nyanlända kommunmottagna förväntas också bidra till folkökningen.

I befolkningsprognosen för 2016-2025 beräknas antalet invånare i kommunen 2025 uppgå till ca 48 000 i lågalternativet och nästan 52 500 invånare i högalternativet. Detta motsvarar en ökning om mellan 17 och 28 % till år 2025. Folkmängden väntas öka i samtliga kommundelar. Sett över hela prognosperioden förväntas folkökning ske enligt följande (samtliga öknings utgår ifrån lågalternativet):

- 22 % i Gustavsberg (3 493 personer),
- 11 % i Djurö/Stavsnäs (376 personer),
- 14 % på Ingarö (1 009 personer),
- 10 % på Värmdölandet (1 391 personer)
- 2 % i Skärgården (19 invånare)

1.4 Hyreskostnader

Kommunen tillämpar internhyra för sina verksamhetslokaler. Hyresprincipen innebär att lokalkostnader ska betalas genom internhyror som ska motsvara självkostnaden. De interna hyresavtalen för förskolor och skolor utgår ifrån denna princip.

Näringslivsnämnden hyr idag 14 kontorsarbetsplatser i Skogsbo, till en kostnad av totalt 420 tkr per år. Utöver dessa hyr Näringslivsnämnden kontors- och verksamhetslokaler på Skärgårdsvägen 7, till en kostnad av 1 899 tkr/år.



Bakomliggande lagstiftning

Detta styrdokument beslutas av Näringslivsnämnden

Uppföljning och uppdatering

Tillväxtavdelningen ansvarar för uppföljning och uppdatering av detta styrdokument.

2 Prioriterade åtgärder 2016

Följande åtgärder var prioriterade för 2016:

- Utarbeta förslag till en näringslivshubb
- Skapa boendeplatser för flyktingar.
- Överlåtelse av hyresavtal för Skärgårdsvägen 7 från Komvux Värmdö till Fastighetsenheten

Under 2016 har arbete pågått gällande förslag till en näringslivshubb. Fortsatt arbete sker under 2017. Se nedan under punkt 3, lokalplan 2017.

Näringslivsnämnden hemställde under våren 2016 att kommunstyrelsen skulle tillgodose behovet av ca 90 bostäder för nyanlända under 2016. Under året har ca 175 nya boendeplatser skapats vilket motsvarar de 90 efterfrågade bostäderna. Merparten av boendeplatserna finns i lokaler som ägs av kommunen men kommunen förhyr även boendeplatser för nyanlända av privata fastighetsägare. Bostäderna består av såväl lägenheter, småhus som rum med gemensamma utrymmen för kök och dusch/wc. I stort sett alla boendeplatser är tillfälliga och har olika lång varaktighet. Boendeplatser för nyanlända är en del av kommunens verksamhetslokaler, vilket innebär att det är tekniska nämnden som, på uppdrag av Näringslivsnämnden, ansvarar för anskaffning och förvaltning av boendeplatserna. Näringslivsnämnden ansvarar dock för vidareuthyrningen till de enskilda personerna. Se vidare under punkt 3, lokalplan för 2017 samt punkt 4, lokalanalys.

En överlåtelse av hyresavtalet på Skärgårdsvägen 7 sker till årsskiftet 2016/2017.



Bakomliggande lagstiftning

Detta styrdokument beslutas av Näringslivsnämnden

Uppföljning och uppdatering

Tillväxtavdelningen ansvarar för uppföljning och uppdatering av detta styrdokument.

3 Lokalplan för 2017

Utifrån den i kommunfullmäktige fastställda investeringsbudgeten föreslås nedan åtgärder genomföras under 2017.

3.1 Näringslivshubb

Under 2016 har nämnden inlett förprojektering av en näringslivshubb, och under 2017 kommer arbetet att fortgå. Hubben ska fungera som en kreativ mötesplats för företag, idéburna organisationer och start up-verksamheter, och ska inrymma attraktiva möteslokaler, olika slags arbetsytor, kontorsarbetsplatser med tillgång till moderna tekniska lösningar m.m.

Hubben syftar till att öka Värmdös attraktionskraft på näringslivet, och att profilera Värmdö som en företagarevänlig kommun. För att uppfylla sitt syfte måste hubben vara centralt belägen, i nära anslutning till kommunikationer och samhällelig service områden och i närheten av områden med handels- och restaurangverksamhet. Ett exempel på lokaler som skulle passa för en sådan företagshubb är Runda huset i Gustavsberg, utifrån planerna inom Gustavsbergsprojektet.

3.2 Boendeplatser för nyanlända

Enligt lagen (2016:38) om mottagande av vissa nyanlända för bosättning, den så kallade bosättningslagen, som trädde i kraft den 1 mars 2016 är kommunen skyldig att ordna boendeplats för de nyanlända personer som anvisas till kommunen. I kommunens befolkningsprognos för perioden 2016-2025 bedöms antalet nyanlända som anvisas till Värmdö kommun för bosättning, dvs. personer som kommunen är skyldig att ordna bostad för, att vara som högst år 2017 och 2018, för att därefter gradvis minska. Enligt Migrationsverkets prognos kommer 216 nyanlända personer att anvisas till Värmdö under 2017.

Under 2016 tillkom 175 boendeplatser. Vid årsskiftet 2016/17 försvinner 30 av dessa men ytterligare 50 beräknas tillkomma i början av 2017. Utöver de befintliga och de planerade boendeplatserna har nämnden behov av ytterligare 160 boendeplatser under 2017. Kommunen ansvarar även för mottagande och bosättning av anhöriga till nyanlända och ensamkommande barn och ungdomar med uppehållstillstånd som anvisats kommunen. Under 2017 bedöms att mellan 50 och 60 anhöriga kommer att flytta till Värmdö. Totalt antal nyanlända som väntas bosätta sig i kommunen under 2017 uppgår således till omkring 270 personer, för vilka kommunen har ansvar att erbjuda boende för. Se vidare under lokalanalys, punkt 4.1.



Bakomliggande lagstiftning

Detta styrdokument beslutas av Näringslivsnämnden

Uppföljning och uppdatering

Tillväxtavdelningen ansvarar för uppföljning och uppdatering av detta styrdokument.

3.3 Kontorslokaler

Under vintern 2016/17 planeras en flytt av Arbetsmarknad- och integrationsenhetens kontor, totalt tio heltidstjänster, till kontorsplatser i Skogsbo.



Bakomliggande lagstiftning

Detta styrdokument beslutas av Näringslivsnämnden

Uppföljning och uppdatering

Tillväxtavdelningen ansvarar för uppföljning och uppdatering av detta styrdokument.

4 Lokalanalys för 2018 – 2025

4.1 Vuxenutbildning

Vuxenutbildningen omfattar kommunal vuxenutbildning och särskild utbildning för vuxna. En lagändring som träder i kraft den 1 januari 2017 ger vuxna rätt till utbildning på gymnasial nivå för att uppnå behörighet att söka till högskola/universitet eller yrkeshögskola¹. Förändringen bedöms kunna medföra viss ökning av antalet sökande till gymnasial vuxenutbildning.

Rätt till kommunal vuxenutbildning på gymnasial nivå jämte en växande befolkning i kommunen bedöms innebära att antalet medborgare som ansöker om vuxenutbildning ökar, vilket väntas medföra ett ökat behov av administration och studie och yrkesvägledning. Fler medarbetare kan på sikt leda till behov av ytterligare kontorsplatser i Skogsbo.

4.1.1 Komvux Värmdö

Komvux Värmdö är kommunens egen anordnare av vuxenutbildning. Skolan är en av de auktoriserade utbildningsanordnare som har rätt att anordna kommunal vuxenutbildning för Värmdö kommuns medborgare. Komvux Värmdö anordnar också all utbildning inom särskild utbildning för vuxna. Idag väljer omkring 60 % av Värmdös vuxna studerande att läsa sin grundläggande och gymnasiala utbildning hos Komvux Värmdö. Från och med 2017, då kundval för sfi införs, bedöms preliminärt omkring 80 % av Värmdös sfi-elever välja Komvux Värmdö. Komvux Värmdö tar också emot elever från Nacka kommun.

Ökad efterfrågan på kommunal vuxenutbildning väntas medföra behov av utökad verksamhet. En viss ökning av studerande kan klaras i verksamhetens befintliga lokaler, och vid behov av ytterligare lokaler prövar verksamheten i första hand att hyra klassrum av närliggande skola, eller andra kommunala verksamheter.

Kundval inom vuxenutbildningen innebär att Komvux Värmdö konkurrerar med andra utbildningsanordnare om vuxenstuderande i de kommuner där skolan är auktoriserad². En viktig aspekt ur ett konkurrensperspektiv är var skolan är lokaliserad, och att lokalerna har en ändamålsenlig och tilltalande utformning. För att Komvux Värmdö

¹ Idag är grundläggande vuxenutbildning och sfi en rättighet för den som saknar kunskaper motsvarande grundskolenivå/grundläggande kunskaper i svenska språket.

² I dagsläget är Komvux Värmdö auktoriserad utbildningsanordnare för Nacka och Värmdö

Bakomliggande lagstiftning

Detta styrdokument beslutas av Näringslivsnämnden

Uppföljning och uppdatering

Tillväxtavdelningen ansvarar för uppföljning och uppdatering av detta styrdokument.



ska kunna bibehålla och öka sin attraktionskraft är det avgörande att det är lätt för elever att ta sig till skolan från olika platser i och utanför kommunen. Skolan ligger idag strategiskt placerad vid en viktig knutpunkt för kollektivtrafiken. I händelse av att knutpunkten omlokaliseras, t.ex. vid genomförande av Trafikplats Ingarökryssset, behöver för vuxenutbildning lämpliga lokaler planeras i anslutning till den nya knutpunkten.

4.2 Näringslivs- och besöksnäring

Näringslivsnämnden ansvarar för att främja företagsklimat och tillväxt av företag i kommunen. Kontakter och möten med företagare och branschorganisationer är en mycket viktig del av verksamheten, liksom att skapa forum för Värmdös företagare att nätverka med varandra.

Tillgång till mark och lokaler är avgörande för nyetablering och tillväxt av företag i kommunen, och näringslivets behov är en viktig aspekt att ta hänsyn till i kommunens framtida planarbete.

4.3 Boendeplatser för nyanlända

Kommunen är skyldig att ordna boendeplats för de nyanlända personer som anvisas till kommunen. Antalet nyanlända som anvisas till Värmdö kommun för bosättning, bedöms vara som högst år 2017 och 2018, för att därefter gradvis minska. Trots att antalet personer som anvisas till kommunen väntas minska från och med 2019 är det en stor utmaning för kommunen att tillgodose behovet av bostäder för nyanlända.

Antalet tillgängliga hyresrätter är litet och kommer inte, trots planerad nybyggnation, att kunna motsvara behovet. Kommunen behöver därmed hitta ytterligare lösningar för att snabbt kunna färdigställa bostäder. Bostäderna behöver ligga i anslutning till allmänna kommunikationer. För att skapa bostäder för nyanlända krävs lösningar på både kort och lång sikt. I ett inledande skede har kommunen tagit fram ett flertal olika bostadslösningar. Dessa lösningar är endast av temporär karaktär och består främst av paviljonger och småhus. Det ger hög hyra eftersom samtliga kostnader måste skrivas av under nyttjandetiden som begränsas av maxlängden av ett tillfälligt bygglov.

Utöver att lösa bostadssituationen här och nu behöver därmed ett parallellt arbete ske med att göra en långsiktig planering kring flyttkedjor för att de nyanlända ska ges möjlighet att bo kvar i den kommun som de har anvisats till. En utvärdering av de bostadsformer som tagits fram under 2016 kommer att ske i början av 2017 för att säkerställa att de boendeplatser som behövs under 2017 motsvarar efterfrågan i så stor



Bakomliggande lagstiftning

Detta styrdokument beslutas av Näringslivsnämnden

Uppföljning och uppdatering

Tillväxtavdelningen ansvarar för uppföljning och uppdatering av detta styrdokument.

mån som möjligt.

Det fortsatta framtida arbetet med bostäder för nyanlända är således omfattande. Det kräver såväl politisk ledning som ett nära och aktivt samarbete mellan berörda nämnder och förvaltningen. Det behövs en tydlig intern organisation med fastställda ansvars- och beslutsmandat. Samtidigt är det viktigt att föra en aktiv dialog om allas rätt till bostad, att inte ställa olika gruppers bostadsbehov mot varandra och att motverka boendesegregation i ett längre perspektiv. Ett informationsarbete riktat mot allmänheten är även av stor betydelse.

4.4 Framtida behov

Sammanfattningsvis är det geografiska läget en viktig fråga för flertalet av nämndens verksamheter. Såväl Komvux Värmdö som Arbetsmarknad- och integration behöver vara lokaliserade i nära anslutning till någon av kollektivtrafikens större knutpunkter. Även den planerade näringslivshubben behöver finnas i ett centralt läge. Det är också önskvärt att verksamheterna förläggs i anslutning till samhällelig service och i närheten av områden med handel, restauranger och caféer. Detta för att underlätta för medborgarna att ta del av de tjänster som verksamheterna erbjuder, och för att stimulera näringslivet i kommunen. I dagsläget är således placeringen av verksamheternas lokaler bra, men vid en eventuell omläggning av kollektivtrafiken kan det finnas behov av att byta lokaler.

Antalet nyanlända som anvisas till Värmdö kommun för bosättning, bedöms under 2017 uppgå till omkring 270 personer. Trots att antalet personer som anvisas till kommunen väntas minska från och med 2019 är det en stor utmaning för kommunen att tillgodose behovet av bostäder för nyanlända. Kommunen behöver därmed både hitta ytterligare lösningar för att snabbt kunna färdigställa bostäder samtidigt som man långsiktigt säkerställer att behovet av bostäder till nyanlända beaktas i planering av bostadsförsörjningen.



Bakomliggande lagstiftning

Detta styrdokument beslutas av Näringslivsnämnden

Uppföljning och uppdatering

Tillväxtavdelningen ansvarar för uppföljning och uppdatering av detta styrdokument.