

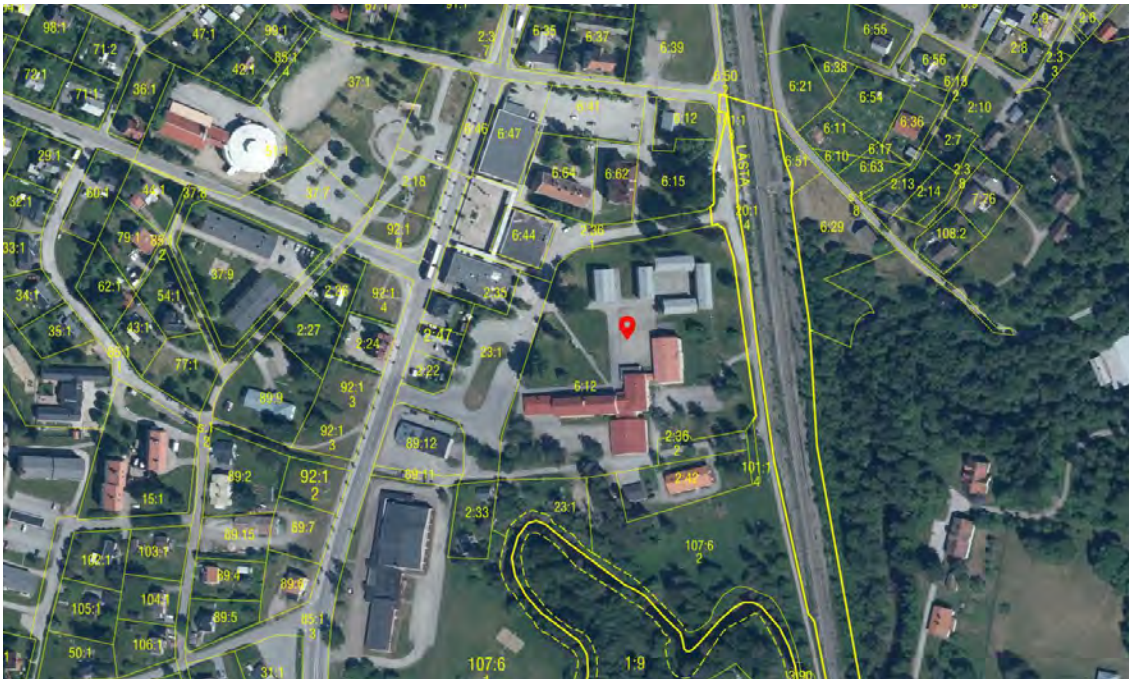
**POTENTIELL ANVÄNDNING AV
FASTIGHETEN BOLLSTA 6:12, F.D.
YTTERLÄNNÄSSKOLAN**



PM

1 INLEDNING

1.1 BAKGRUND



Figur 1, aktuell fastighet

Kramfors kommun beslutade i mars 2021 att ge Kramfast AB planbesked för ett planområde som bland annat omfattar fastigheten Bollsta 6:12 som tidigare huserade Ytterlännässkolan. Skolan, som huserade ett högstadium med årskurser 7-9 och hade cirka 140 elever, lades ned från och med höstterminen år 2020 efter beslut i kommunfullmäktige 24 juni 2019. Detaljplanen syftar till att möjliggöra för andra användningar då befintlig plan begränsar framtida nyttjande av fastigheten. Användningarna ska bidra till en god helhetsverkan i tätorten Bollstabruk. Som en del i planarbetet genomförs en platsanalys.

1.2 SYFTE

Detta PM ämnar att redogöra för genomförd platsanalys, de slutsatser och rekommendationer som erhålls från utfört arbete. Syftet med platsanalysen är att identifiera möjliga och lämpliga användningar, samt föreslå användningar som bedöms tillföra värde för orten.

2 TILLVÄGAGÅNGSSÄTT

Arbetet inleddes med en grundläggande ortsanalys som översiktligt undersökte ortens och fastighetens geografi och funktion, samt demografisk utveckling i syfte att bättre förstå platsen och dess potentiella användare. För att ytterligare förstå de behov som boende på orten upplever söktes kontakt med Bollstabruks intresseförening. Genom föreningens sociala kanaler ställdes frågan om vilka användningsområden som skulle kunna tillföra värde för orten.

Vidare söktes kontakt med tjänstepersoner vid Kramfors kommun för att en ökad kunskap om kommunens intentioner med Bollstabruk, deras förståelse för ortens möjligheter och utmaningar, samt den kommunala förvaltningens egna behov av lokaler. Roller som kontaktades var samhällsplanerare, näringslivsutvecklare, landsbygdsutvecklare, fastighet samt äldreomsorg.

Slutligen togs kontakt med Kramfast AB för att få förstahandsinformation om de typer av förfrågningar som bolaget i egenskap av fastighetsägare fått sig tillhanda och inte kunnat tillmötesgå med anledning av hinder i gällande detaljplans reglering.

Insamlad information bearbetades, där behov från allmänhet, tjänstepersoner och fastighetsägare sammanfördes med insikter om ortens beskaffenhet, styrkor och utmaningar för att belysa insikter om vad som är möjligt, lämpligt samt inte lämpliga användningar. Vid en intern workshop har en översiktlig konsekvensanalys gjorts tillsammans med en arbetsgrupp bestående av samhällsanalytiker och planarkitekter där möjligheter och risker med respektive användning har kartlagts, samt omformulerats till rekommendationer. Ingångsvärden har varit att premiera en kombination av flera typer av användningsområde för att främja en framtida handlingsfrihet, samt att föreslagna användningar ska bidra till ortens utveckling och dess invånares livskvalitet.

3 RESULTAT

3.1 ORTSANALYS

3.1.1 UTMANINGAR

Följande utmaningar ses för orten:

- Vikande befolkningsunderlag.
- Demografisk utveckling och en åldrande befolkning.
- Försvagad centrumbildning.
- Temporära arbetstillfällen.

3.1.2 MÖJLIGHETER

Följande möjligheter för orten identifieras:

- Platsbundna arbetstillfällen.
- Ledig kapacitet i bestånd av lokaler.
- Digitalisering av näringslivet som möjliggör för att tillgodogöra sig utbildningar på distans och för företag att utöka upptagningsområde för rekrytering av arbetskraft.

3.2 BEHOVSINVENTERING

3.2.1 BOLLSTABRUKS INTRESSEFÖRENING

Genomförd inventering av preferenser och behov bland medlemmar i Bollstabruks intresseförening har rönt stort intresse med flera inkomna kommentarer i sociala kanaler. En överväldigande majoritet lyfter en önskan om att högstadieskolan med därtill relaterade verksamheter (fritidsgård, bibliotek) åter ska etableras på orten, även om det verkar finnas en förståelse för att ett sådant beslut är osannolikt i närtid.

Vinsterna med att behålla platsen som social mötesplats återkommer i flera inspel, där användning inom rekreation, föreningsliv, kultur och hantverk efterfrågas. Vidare ser vissa behov av utökad kapacitet för olika typer av boenden, såväl tillfälliga som mer bestående (ex. olika typer av boendeformer för äldre).

3.2.2 BEHOVSINVENTERING KOMMUNAL FÖRVALTNING

Det finns/har funnits olika typer av boenden för de som efterfrågar vissa inslag av vård på orten. Det har inom ramen för detta arbete efterfrågats besked om status, dock utan svar. Det antas att det på orten finns lokaler som använts för detta ändamål – och att om dessa inte nyttjas till full kapacitet i dagsläget är det lättare att göra anpassningar till dessa byggnader.

Kontakt med kommunen mynnade ut i ett potentiellt behov av att med viss flexibilitet kunna erbjuda kontorsplatser – antingen tillfälliga sådana eller mer varaktiga. Detta kan exempelvis göras för att möjliggöra kontorshotell. Det finns även en möjlig potential att möjliggöra för temporärt boende för att husera tillfällig arbetskraft.

3.2.3 FÖRFRÅGNINGAR

Kramfast AB har erhållit ett antal förfrågningar från företag och privatpersoner om nyttjande av fastigheten som inte kunnat tillmötesgå. Dessa har handlat om:

- boende av temporär karaktär,
- verkstad (lättare industri), samt
- panncentral för fjärrvärme.

4 SLUTSATSER

4.1 TENTATIV PRIORITERING

Utifrån vår kännedom om potentiella användningar av fastigheten och insikter kring risker och konsekvenser ovan har ett tentativt urval gjorts. Urvalet har gjorts utifrån en grov bedömning av:

- möjlig positiv inverkan (effekt) på Bollstabruk som ort (utifrån befolkningstillväxt, livskvalitet och näringsliv), samt
- skattning av rimlighet (bedömd sannolikhet att komma till om detaljplanen möjliggör).

För varje användning har respektive aspekt graderats enligt en 5-gradig skala och värdena multiplicerats för ett viktat förslag.

Tabell 1, använd bedömningskala.

Värde	Effekt	Rimlighet
5	Mycket stor positiv påverkan på ortens befolkningsstorlek, serviceutbud och/eller arbetsmarknad.	Sannolikt att tillkomma om plan möjliggör.
3	Positiv påverkan.	Varken eller.
1	Liten eller obetydlig påverkan.	Osannolikt att tillkomma.

I och med att kännedomen om möjliga behov samt kunskapsläget kring effekt och rimlighet inte kan antas vara komplett får rekommenderade användningar nedan betraktas med försiktighet. Det utgör inte desto mindre ett förslag för fortsatta resonemang. Utfallet i tabell 2 läses som att grönare nyanser i den viktade prioriteringen bedöms vara förknippade med en kombination av stor positiv effekt på omgivande samhälle och högre grad av sannolikhet till förverkligande. Användningar som rekreation, kontor, tillfällig vistelse och utbildningssyften ges höga premieras.

Tabell 2, tentativ viktad skattning av olika användningar.

Användning	Effekt (E)	Rimlighet (R)	Viktad prioritering (E*R)
Skola (grundskola)	5	1	5
Skola (vuxenutbildning)	4	3	12
Kontor	4	4	16
Tillfällig vistelse (förläggning-/anläggningsboende)	4	3	12
Tillfällig vistelse (arbetarbostäder)	3	4	12
Bostäder	2	1	2
Bostäder (vård)	3	3	9
Verksamheter/lättare industri	3	3	9
Tung industri	3	1	3
Kommersiell service (handel/centrum)	1	1	1
Rekreation, kultur, föreningsliv	4	5	20

4.2 INSIKTER

Krympande och åldrande befolkning innebär nya utmaningar

Befolkningsprognoser räknar med att invånarantalet fortsatt kommer att minska kommande decennier. Minskningen kan komma att medföra utmaningar för välfärdssystemet och avspeglas i förändrade lokal- och vårdbehov, samt kan komma att innebära utmaningar med kompetensförsörjning. Minskningen antas bromsas något tack vare utrikes inflyttare, som därmed kan komma att spela en viktig roll.

Eftersträva användningar som möjliggör för allmänhetens tillgång

Detta är en plats som många orsbor har en relation till – företrädesvis bör användningar som bibehåller fastigheten som offentlig eller semi-offentlig plats eftersträvas. Detta stärks av att fastigheten är relativt centralt belägen i omgivande samhälle.

Tung industri har andra alternativa lokaliseringar som är bättre lämpade

Fastighetens centrala läge och värde som offentlig mötesplats innebär att det lär finns lokaliseringar för tyngre industri, som antas medföra omgivningsstörningar, som är bättre lämpade. Exempelvis finns denna typ av verksamheter på andra sidan järnvägen i dagsläget – kan finnas en fördel med att samla sådana lokaliseringar för att minska spridning av störningar.

Undvik att försvaga befintlig centrumbildning.

Befintligt centrum ligger nära fastigheten. I anslutning till denna centrumbildning finns tomma lokaler. Att möjliggöra för centrumskapande verksamheter som riskerar att konkurrera med detta centrum riskerar dels att inte se tillräcklig efterfrågan, och dels försvaga befintligt centrum. För ortens identitet och för befintliga verksamheter är det av vikt att i möjlig mån komplettera och stärka centrumet.

Andra former av utbildning?

Platsens centrala läge innebär att den fortsatt kan vara lämplig för andra typer av utbildningar än grundskola, exempelvis folkhögskola, vuxenutbildning eller yrkesutbildning. Sådana användningar kan komma att vara värdefulla för synergier med andra aspekter av samhället, exempelvis genom närhet till vissa större arbetsplatser eller industrier. Viktig är dock att det kompletterar redan befintligt utbud i närliggande omland, exempelvis finns campus för Yrkesutbildning Yrkeshögskolan Höga kusten och lärcentrum för de som läser distansutbildning etablerat i Kramfors.

Bibehållen handlingsfrihet

Eftersträva att med relativt små medel kunna ställa om användning efter behov – undvik användningar som kräver större ombyggnationer, fördela anspråk på ett större antal aktörer och/eller individer (ex. bostäder). Tillfällig vistelse kan ge större flexibilitet och gå i linje med ortens behov i övrigt. Exempelvis kan det omfatta användning som förläggings-/anläggningsboende eller uppehälle för tillfällig arbetskraft. Ett aktuellt exempel är att det i kringliggande geografi sker ett flertal större vindkraftsetableringar som tillfälligt kommer att sysselsätta ett stort antal årsverken som kan komma att behöva en plats att utgå ifrån, vilket har potential att vara en positiv kraft för Bollstabruk. Detta lär dock vara ett övergående behov, varvid fortsatt flexibilitet är viktigt.

Andra användningar än vård ges företräde

Vård-ändamål kan innefatta många användningar som egentligen inte eftersträvas, exempelvis sjukhus och kriminalvård. Boenden med större inslag av vård finns/har funnits på andra platser inom orten och dessa antas kunna ställas om med mindre medel.

4.3 REKOMMENDATIONER I KORTHET

Följande rekommendationer baseras på genomförd skattning av identifierade användningsområden, samt har bearbetats i enlighet med de insikter som risk- och konsekvensanalysen genererat.

Undvik:

- Vård.
- Bostäder.
- Tung industri.

Föreslagna användningar:

- Skola.
- Kontor.
- Tillfällig vistelse.
- Rekreation.

Osäker:

- Verksamheter (lättare industri).
- Teknisk anläggning (om panncentral för fjärrvärmenätet fortsatt är aktuellt behöver en närmare dialog föras med anläggningsansvarig).