



Dnr 100 - 156 - 2008 (Bilaga till Underlag till budget för 2009 och inriktning 2010 och 2011)

Lokalförslörjningsplan för Hässelby-Vällingby stadsdelsförvaltning för treårsperioden 2009-2011

Innehåll

1. INLEDNING	1
2. FÖRSKOLA	3
3. INDIVID OCH FAMILJEOMSORG	7
4. OMSORG OM PERSONER MED FUNKTIONSNEDSÄTTNING	9
5. ÄLDREOMSORG	11
6. ADMINISTRATIVA OCH VERKSAMHETSLOKALER	12
7. TOMSTÄLLDA LOKALER	14
8. ÖVRIGA LOKALER	14
9. SAMMANFATTANDE SYNPUNKTER	15

Bilaga 1 Lokalsammanställning

Bilaga 2 Befolkningsprognos

I. Inledning

I stadsdelsområdet pågår bostadsbyggande i en hög takt under en lång tid framöver. Cirka 2 553 lägenheter har byggts eller kommer att byggas mellan åren 2007 och 2016 i följande områden:

Stadsdel	Objekt	Lgh	Stadsdel	Objekt	Lgh
Grimsta	Neonet	104	Hässelby Gård	Säteritaket	97
	Tumultet	37		Stillheten	25
	Tungstenen	72		Herresätet	35
Nälsta	Småhusbebyggelse	20	Hässelby Strand	Båggången	16
Råcksta	Kontot + kundreg.	163		Fogdekammaren	28
	Firman	50		Tamburen	183
Vinsta	Vattenfallet	250	Hässelby Villastad	Kvarnhagen	29
	Torparflickan	15		H-by Strands C	220
	Bättringen	91		Lekrummet	140
	Räknestickan	275		Lingonrisgränd	30
Vällingby	Lövsta Allé	335	H-by v-stad str.	Klotgräset	25
Vällingby	Vällingby C	150		Trollboda	19
	Klisterburken	50		Ombudet	44
	Ombudet	50			

Källa: Stadsbyggnadskontoret

Det planerade bostadsbyggnadsprogrammet beräknas generera en befolkningsökning om ca 4 944 invånare eller 7,9 %, enligt USK. Befolkningen i stadsdelsområdet uppskattas därför att i slutet av prognosperioden 2008-2016 uppgå till ca 67 809 individer, enligt följande:

År	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Total befolkning	62 865	63 890	64 792	65 686	66 403	67 013	67 470	67 675	67 809



Befolkningsprognos 2008-2011 (se bilaga 2)

Befolkningsprognosen visar att befolkningen i stadsdelen växer kraftigt. De kommande 3 åren blir ökningen 2 821 personer eller 4,5 %. Som nämnts i tidigare lokalförsörjningsplaner föreligger ett stort behov av lokaler för förskolor och omsorgsboenden.

Lokalsammanställning (se bilaga 1)

Lokalsammanställningen är uppdaterad i februari 2008. Stadsdelsnämnden kommer att disponera ca 94 676 kvm lägenheter och lokaler under 2008. Förvaltningen har under 2007-2008 sagt upp lokaler och boenden som inför år 2009 minskar ytorna med ca 3 000 kvm.

Stadsdelsförvaltningens lokalbestånd kommer under år 2008 att ha följande sammansättning:

Förskolor	27 559 kvm
Omsorg om psykiskt funktionshindrade	9 275 kvm
Omsorg om personer med fysisk funktionsnedsättning	8 242 kvm
Äldreomsorg	35 560 kvm
Administrativa och verksamhetslokaler ("SDF-Huset")	8 767 kvm
Tomställda lokaler	1 959 kvm
Övriga lokaler	3 314 kvm
Summa ca	94 676 kvm

Hyresförändringar

Förvaltningen uppskattar kostnadsökningar för lägenhets- och lokalkostnader exponerade mot förändringar av KPI till ca 1,5 % på årsbasis.

Den samlade bruttokostnaden för lokaler respektive intäkter för lägenheter uthyrda i andra hand (hänsyn taget till moms) på årsbasis 2008 beräknas bli enligt följande (år 2007 finns med som jämförelse):

	2007	2008
Bruttohyreskostnad	105,1 mnkr	106,7 mnkr
Hyresintäkt	32,5 mnkr	37,0 mnkr
Nettohyreskostnad	72,6 mnkr	69,7 mnkr

Övergripande åtaganden

FN:s standardregler för människor med funktionsnedsättningar

All ny-, om- och tillbyggnad ska planeras så att byggnaderna blir tillgängliga för alla. Brister i befintliga inre och yttre miljöer ska successivt åtgärdas. Staden ska också se till att personer med funktionsnedsättning får tillgång till information och möjlighet till kommunikation. I enlighet med FN:s standardregler för människor med funktionsnedsättningar kommer planerade byggprojekt att bevakas så att de blir tillgängliga för alla.



Stockholms miljöprogram

Vid ny-, om- och tillbyggnad ska beaktas de åtgärder som kan utföras i det enskilda projektet för att erhålla rimlig energiförbrukning och god miljö i syfte att bidra till en hållbar utveckling. Miljöprogrammets sex mål är vägledande vid alla beslut i nämnderna i staden och miljöarbetet ska stärkas på lokal nivå.

FN:s barnkonvention

Vid ny-, om- och tillbyggnad ska alltid och konsekvent beaktas de åtgärder som kan utföras i det enskilda projektet för att tillgodose barns behov av lek med hänsyn till olika åldrar, från förskoleåldern till tonåringar. Resurser för sport och kultur ska fördelas rättvist mellan vuxna och barn. Funktionshindrade barn ska ha lika stor och lika bra tillgång till nöjen, kultur och konstnärlig verksamhet som andra barn. Dessutom ska alltid barns åsikter om vad som behövs beaktas.

2. Förskola

2.1 Inledning

Det föreligger ett behov av ytterligare förskolelokaler med anledning av beslutet att minska antalet barn på förskolornas avdelningar. Det stora antalet nya bostäder bidrar också till ökat behov av förskoleplatser. Dessutom är många av förskolorna ålderdomliga och har tekniska brister. Nybyggnation ger möjlighet att slå ihop mindre förskolor och avveckla lokaler i sämre skick.

2.2 Kommentarer om behov och efterfrågan samt bedömning av andra faktorer som förändrar lokalbehoven

Befolkningen i ålderssegmentet 1-5 år uppgår enligt senaste statistikuppgift från Usk till ca 4 053 barn år 2008. Stadsdelens förskoleverksamhet kan i dag tillhandahålla totalt 3 644 platser. Då inräknas både öppen förskola, familjedaghem och enskilt drivna förskolor. Av dessa är 2 105 förskoleplatser i kommunal regi.

Befolkningsprognosen Bilaga 2

Antalet 1-5-åringar i befolkningen beräknas öka till totalt 4 451 individer år 2011. Detta är en följd av inflyttning och naturlig folkökning med 398 barn. Därefter beräknas antalet sjunka till 4 395 individer år 2016.

2.3 Kommentarer till lokalsammanställningen se bilaga 1.

Förvaltningen har idag 48 förskolor i drift om totalt ca 27 559 kvm lokaler för totalt 2 105 barn. Genomsnittstorleken för en förskola är 560 kvm. Det går i genomsnitt ca 44 barn på varje förskola och varje plats upptar i genomsnitt 12,7 kvm. De tre enheterna inom öppna förskolan har en total yta om 441 kvm.

2.4 Förändringar i lokalbeståndet

För att anpassa lokalbeståndet i proportion till befolkningsökningen erfordras ytterligare ca 361 förskoleplatser. Detta vid en uppskattad täckningsgrad om 90 % (uppskrivet från tidigare täckningsgrad på 86 %) av befolkningen. Till det kommer de ca 220 nya platser som måste skapas för att minska barngrupperna med i genomsnitt ett barn per grupp.



De befintliga förskolelokalerna är i behov av renovering och uppgradering när det gäller skick och standard, vilket kommer att kräva åtgärder. Flertalet lokaler är ca 25 år eller äldre, vilket innebär att värmesystem har brister och att ventilationsinstallationer samt kök inte följer dagens krav och regler. Omfattningen av åtgärder som innebär uppgradering till dagens regler samt åtgärdandet av den utvändiga miljön, verksamhetsanpassning och inventarier bedöms som stor.

De projekt som planeras i syfte att möta de ökade behoven beskrivs nedan under utförandeprojekt.

Planerade omstruktureringar

Den byggnadstekniska och pedagogiska statusen är låg på många av de befintliga förskolorna som idag används i verksamheten. Förvaltningen avser att i samband med fastighetsägarens upprustningar undersöka om det är möjligt att utöka antalet förskoleplatser vid ett antal förskolor. Befintliga förskolor med stort underhållsbehov, otidsenliga planlösningar och andra brister bör fasas ut till förmån för nya förskolor med bättre kapacitet.

Utförandeprojekt - Beslutsstatus

Många projekt är aktiverade för att täcka behovet av förskoleplatser. För att få en bild av detta och var i processen olika objekt befinner sig hänvisas till följande uppställning. Antalet tillkommande platser som anges är översiktliga och preliminära. Definitiva kapacitetstal kommer att anges i respektive förhyrningsärende, inriktnings- och genomförandebeslut.

Beslutsstatus Förskolor	Förstudie	Start-PM	Utredning	Inrikt.beslut	Förslagsh.	Genomf.besl	Upphandling	Entreprenad	Skyddstrond	Avslutning
Tumultgränd, nybyggnad	X	X	X	X	X	X	X	X		
Mirabellbacken, nybyggnad (vilande)	X	X	X	X	X					
Blomsterkungsvägen 235, om- och nybyggnad	X	X								
Abiskovägen 8, upprustning/tillbyggnad	X	X								
Nordingrågatan, nybyggnad	X									
Smedshagsvägen 5, tillbyggnad	X	X	X							
Snödroppsgränd 27, tillbyggnad	X	X	X							
Fyrklöversbackarna 14, tillbyggnad	X	X	X							
Måbärsstigen 39, tillbyggnad	X	X								
Kaprifolvägen 12, tillbyggnad	X									
Melongatan, ny förskola (paviljong)	X	X	X							
Brunklövergränd 18, omstrukturering	X	X	X	X	X	X	X	X		
Ormängsgatan 71, tillbyggnad	X	X	X	X	X	X	X	X		
Gudmundrågatan 12, nybyggnad	X	X	X	X	X	X	X			
Duvedsvägen, ny förskola (Svenska Bostäder)	X									
Lövsta allé, Johannelund, nybyggnad	X									

X:en anger vilket skede som pågår i februari 2008

Noteringar:



Tumultgränd – nybyggnad. Vid Tumultgränd 69 byggs för närvarande en lösning av typen ”förskola för 2000-talet” med 90-100 platser som ersättning för den tidigare förskolan på adressen. Detta ger ett tillskott jämfört med tidigare om c:a 20 platser. Beräknas stå klar oktober 2008.

Mirabellbacken – nybyggnad (vilande). Förskolan på Mirabellbacken har planerats in i samband med omstruktureringen av Hässelby Strands centrum. Dimensioneringen kan bli c:a 90 platser. Projektet lagt på is eftersom det blivit för dyrt. Tidplan saknas.

Blomsterkungsvägen – om- och nybyggnad. Verksamheten på Blomsterkungsvägen 235 har evakuerats till paviljonger på Lingonrisgränd p.g.a. brister i lokalerna. Fastighetsägaren Sisab har tagit beslut om att lokalerna ska upprustas. I samband med detta sker en utbyggnad med ett antal platser. Tidplan saknas.

Abiskovägen 8 – upprustning/tillbyggnad. För att utöka förskolan med 30 platser krävs en planändring. Förvaltningen arbetar med vidare och återkommer till nämnden med underlag för beslut. Förskolan beräknas stå klar tidigast 2010.

Nordingrågatan – nybyggnad. På Nordingrågatan ligger en f.d. förskola med två avdelningar. Lokalen är otidsenligt planerad och har byggnadstekniska brister. Samråd med exploateringskontoret har givit vid handen att läget passar sig för en större förskola med fyra avdelningar. Projektet är under planläggning och förvaltningen återkommer till nämnden med underlag för beslut.

Smedshagsvägen 5 – tillbyggnad. Förskolan är en 2-avdelningsförskola som byggs till med 2 avdelningar eller ca 34 platser. Förskolan beräknas stå klar tidigast våren 2010.

Snödroppsgränd 27 – tillbyggnad. Förskolan är en 2-avdelningsförskola som planeras byggas till med 1-2 avdelningar eller ca 34 platser. Förskolan beräknas stå klar tidigast våren 2010.

Fyrklöversbackarna – tillbyggnad. Förskolan planeras att byggas till med 15 till 36 platser. Kan stå klar 2011.

Måbärsstigen – tillbyggnad. Förskolan planeras att byggas till med 15 till 36 platser. Kan stå klar 2011.

Kaprifolvägen – tillbyggnad. Förskolan planeras att byggas till med 15 till 36 platser. Kan stå klar 2011.

Melongatan – Ny förskola. Möjlighet finns att ta över denna tomt och bygga en ny förskola. En paviljongbyggnad utreds för närvarande som ska omfatta c:a 50 platser. Klar september 2008.

Brunklövergränd 18 – Omstrukturering från skola. Byggnaden har tagits över av stadsdelsnämnden från Backluraskolan, som använt den som särskolelokal. Enklare anpassningar och underhåll krävs för att sätta den i drift som förskola. Totalt kan den inrymma c:a 36 platser och beräknas stå klar i mars 2008.

Ormängsgatan 71 – tillbyggnad. Förvaltningen har för avsikt att utöka antalet förskoleplatser till totalt ca 60-80 platser. Utbyggnad pågår och förväntas stå klar augusti 2008.

Gudmundrågatan 12 – Ny förskola. En förskola byggs under 2008 i den gamla panncentralen som kommer att rymma ca 90 platser.

Duvedsvägen – Ny förskola. Byggnaden är byggd för förskoleändamål men inhyser idag annan verksamhet som har hyresavtal med Svenska Bostäder till och med 2009. Detaljplanen anger att fastigheten är avsedd för förskola. Förvaltning-



en vill åter hyra in den för att skapa en förskola med c:a 4 avdelningar. Förskolan uppskattas kunna stå klar 2010 eller 2011.

Lövsta allé, Johannelund - nybyggnad. I samband med bostadsexploateringen vid Johannelund / Lövsta Allé har en förskoletomt planerats. Planläggning pågår. Den privata förskoleentreprenören Pysslingen är av förvaltningen tillfrågad om de vill bygga en förskola med 60-90 platser. Detaljplanen antas av stadsbyggnadsnämnden i juni 2008. Förskolan kan stå klar tidigast i början av 2010.

5. Kostnadsutveckling.

Förvaltningen bedömer att kostnaderna för förskolelokaler kommer att öka i proportion till befolkningsökningen. Detta beror på att inrättande av nya förskoleavdelningar till år 2015 medför omfattande ny-, om och tillbyggnad. Ytterligare en kostnadsdrivande faktor är uppgraderingen av befintliga lokaler till dagens standard.

Hyreskostnaden för en förskoleplats år 2008 uppgår i genomsnitt till ca 13 262 kr/plats, exklusive öppen förskola och allmän förskola.

År 2008 har förskolorna en hyreskostnad på c:a 27,9 mnkr/år. Öppen förskola och allmän förskola har en hyreskostnad 0,3 mnkr/år. Total hyra är 28,2 mnkr.

För år 2008 beräknas de samlade hyreskostnaderna och intäkterna för förskolornas lokaler bli följande:

Bruttohyreskostnad år 2008	28,2 mnkr
Hyresintäkt 2008	0,1 mnkr

6. Samverkan

Förvaltningen avser att utveckla samverkan med nya utbildningsförvaltningen kring samutnyttjande av lokaler.

7. Beräknat bidrag för förskolor med hög hyra

De förskolor som förvaltningen kommer att söka hyresbidrag för år 2008 är: Skogsnävegränd med 0,1 mnkr, Jämtlandsgatan med 0,6 mnkr, Lingonrisgränd med 0,2 mnkr, Skattegårdsvägen med 0,3 mnkr och Söderberga Gårdsväg med 0,6 mnkr.



3. Individ och Familjeomsorg

3.1 Inledning

För lokaler och lägenheter för psykiskt funktionshindrade råder balans mellan tillgång och efterfrågan. Men behovet förväntas öka i takt med befolkningsökningen.

3.2 Kommentarer om behov och efterfrågan samt bedömning av andra faktorer som förändrar lokalbehoven (befolkningsprognosen i bilaga 2).

Befolkningsökningen med c:a 4,5 % (åren 2008-11) innebär att behoven av insatser ökar i motsvarande grad.

3.3 Kommentarer till lokalsammanställningen i bilaga 1.

Avdelningen för Individ och familjeomsorg (IoF) disponerar ca 940 kvm lokaler för Familjecenter, Öppenvårdsenhet, Ungdomsmottagning och Hemvårdslokal samt för arbetsträningsverksamhet i Vinsta. Ungdomsmottagningen förhys i samverkan med Bromma stadsdelsnämnd och Landstinget. Hässelby-Vällingby står för 25 % av lokalkostnaden, ca 95 000 kr/år.

Vuxenenheten disponerar för hela IoF:s räkning 4 333 kvm för jour-, försöks-, och träningslägenheter. Vuxenenheten disponerar en lokal för öppen verksamhet för missbrukare. Inom socialpsykiatrin disponeras 4 412 kvm för tränings- och stödboendelägenheter, gruppboendestäder samt lokaler för sysselsättning och fritid m.m.

3.4 Förändringar i lokalbeståndet

Förvaltningen bedömer att förändringar i lokalbeståndet kommer att öka på lång sikt i proportion till befolkningsökningen.

Avdelningen för Individ och familjeomsorg har nämndens uppdrag att verka för inrättandet av en gemensam Familjecentral i stadsdelen i samråd med landstinget. Avdelningen har även för avsikt att tillsammans med avdelningen för förskoleverksamhet, skolan samt landstinget, utveckla Familjecentret i Grimsta efter ett speciellt koncept. Detta innebär bättre och mer ändamålsenliga lokaler. Förvaltningen utreder och återkommer till nämnden under 2008.

Inom avdelningen pågår också en kontinuerlig översyn av lokalerna för att totalt minska den del som lokalhyrorna utgör av total budget.

Utförandeprojekt – beslutstatus

De projekt som är aktuella antingen för att inrätta nya enheter, för att uppfylla myndighetspåpekanden eller för andra lokalåtgärder anges nedan. Dessutom noteras ärendenas beslutsstatus. De kostnader som anges är översiktliga och preliminära. Uppgifter om kostnader anges i respektive förhyrningsärende, inriktnings- och genomförandebeslut.



Bestlutsstatus Individ och familjeomsorg	Förstudie	Start-PM	Utredning	Inrikt.beslut	Förslagsn.	Genomf.besl.	Upphandling	Entreprenad	Skyddsron	Avslutning
Lågtröskelboende	X									
IoF vill flytta ihop enheterna	X									
Öppenvården önskar flytta	X									
Bräckegetan 16-20 Gemensamhetsytor										

X:en anger vilket skede som pågår i februari 2008

Flytta ihop enheterna – Verksamheterna vill flytta samman och dela lokal av för att minska kostnaderna, minska sårbarheten för de små enheterna med tanke på hot och våld samt för att vidareutveckla verksamhetens innehåll.

Öppenvården – flytt av verksamheten. Förslag finns om att ta hänsyn till detta vid den planerade flytten på huvudkontoret.

Bräckegetan 16-20 gemensamhetsytor – har börjat användas i stödboendet. Avveckling som tidigare planerats är inte längre aktuellt.

Utförandepröjkt - bostäder

De pröjkt som är aktuella att inrätta nya anges nedan. Uppgifter om kostnader anges i respektive förhyrningsärende, inriktnings- och genomförandebeslut

Bestlutsstatus för Individ och Familjeomsorg	Behov	Planerad drift	
Vällingby Centrum, 4 Servicelägenheter	2008	2008	Kopplas till stödboendet Bräckegetan
Johannelund / Lövsta Allé, 8-10 Stödlägenheter	2010	2010	Möjligt att utveckla inom boendestödet eller stödboende kopplat till Ekeby grupp-bostad
Vattenfallet, 10 lägenheter	2010	2009	Bör ej fullföljas.

Noteringar:

Vällingby Centrum. Vuxenenheten har begärt 4 lägenheter för stödboende inom socialpsykiatrin i Vällingby Centrum. I samråd med exploateringskontoret och byggherren har framkommit att 6-8 lägenheter kan anvisas för stadsdelens verksamhet. Planen är antagen. Inflyttning beräknas under 2009. Förvaltningen följer utvecklingen och återkommer med ett förhyrningsärende till nämnden.

Johannelund. Vuxenenheten har begärt 8-10 stödlägenheter för socialpsykiatrin. Förvaltningen följer pröjktet och återkommer med ett förhyrningsärende till nämnden.

Vattenfallet i Räcksta. Avdelningen har begärt 10 lägenheter för socialpsykiatrin. Socialpsykiatrin avstår från samtliga lägenheter, för att i stället satsa resurser på Vällingby Centrum 2009 och Johannelund 2009-2010.



3.5 Kostnadsutveckling

Planerade neddragningar i socialpsykiatri medför vissa kostnadsbesparingar. På lite längre sikt bedömer förvaltningen att kostnaderna för lokalbeståndet ökar i proportion till befolkningsökningen.

Bruttohyreskostnad år 2008	10,6 mnkr
Intäkt 2008	8,2 mnkr

4. Omsorg om personer med funktionsnedsättning

4.1 Inledning

För lokaler och lägenheter för personer med funktionsnedsättning råder balans mellan tillgång och efterfrågan. Behovet väntas öka i takt med befolkningsökningen.

4.2 Kommentarer om behov och efterfrågan samt bedömning av andra faktorer som förändrar lokalbehoven (befolkningsprognosen i bilaga 2).

I och med att befolkningsprognosen visar på ett ökat antal invånare förväntas personer som behöver omsorg öka i motsvarande grad.

4.3 Kommentarer till lokalsammanställningen i bilaga 1.

Omsorg om personer med funktionsnedsättning disponerar 5 975 kvm för olika slag av boenden samt 2 267 kvm för daglig verksamhet. Totalt uppgår lokalutnyttjandet till 8 242 kvm.

4.4 Förändringar i lokalbeståndet

Omsorg om personer med funktionsnedsättning avser att utöka några av gruppbostäderna med ytterligare lägenheter. Bland annat utreds Eklövsgränd för närvarande. Förvaltningen utreder och återkommer till nämnden med ytterligare underlag för eventuella beslut.

Utförandeprojekt – beslutstatus

De projekt som är aktuella antingen för att inrätta nya enheter, för att uppfylla myndighetspåpekanden eller andra lokalåtgärder anges nedan. Dessutom noteras ärendenas beslutsstatus. De kostnader som anges är översiktliga och preliminära. Uppgifter om kostnader anges i respektive förhyrningsärende, inriktnings- och genomförandebeslut.

Beslutsstatus	Förstudie	Start-PM	Utredning	Inrikt. beslut	Best.	Förslagsh.	Genomf. besl.	Upphandling	Entreprenad	Avslutning
Omsorg om personer med funktionsnedsättning										
Bergmyntegränd 5	X	X	X	X	X	X	X	X		
Solhagavägen 94	X	X	X	X	X	X	X	X		
Samla verksamheter	X									

X:en anger vilket skede som pågår i februari 2008

Noteringar:

Bergmyntegränd 5 – Gruppbofastaden utökas med en lägenhet och gruppbofastadens planlösning omstruktureras för att tillgodose kraven på administrativa



ytor. Åtgärden uppskattas medföra en hyreshöjning med ca 0,2 mnkr/ år. Projektet är under genomförande.

Solhagavägen 94 - Utökas med två bostäder vilka förses med separat ingång och erforderliga kontorsutrymmen skapas. Åtgärden uppskattas bidra till en hyreshöjning om ca 0,4 mnkr/ år. Projektet är under genomförande.

Samla verksamheter – På sikt planeras verksamheter på fältet att flyttas samman av praktiska och ekonomiska skäl.

Utförandeprojekt - bostäder

Omsorg om personer med funktionsnedsättning har begärt 8-10 servicelägenheter med gemensamt utrymme samt personalutrymme inom planområde Vattenfallet 2. Verksamheten har prioriterat Vattenfallet 2 vilket är en bostadsexploatering på Vattenfallstomten i Räcksta. I Vällingby centrum har avdelningen begärt 4 lägenheter. Bygget pågår men det är osäkert när inflyttning sker, troligen i början av 2009. Alternativt kan exploatering inom planområdena Kontot eller Räknestickan utnyttjas. Förvaltningen följer utvecklingen och återkommer till nämnden med underlag för beslut.

De projekt som är aktuella att inrätta nya anges nedan. Uppgifter om kostnader anges i respektive förhyrningsärende, inriktnings- och genomförandebeslut.

	Planerad drift
Omsorg om personer med funktionsnedsättning	
Vällingby Centrum, 4-6 lgh. + gemensamhetsutrymme samt personalutrymme	2009
Johannelund / Lövsta Allé, gruppbofastad med 5 + 2 lgh	2010
Vattenfallet, Vattenfallstomten i Räcksta, 10+1 lägenheter	2009

Noteringar:

Vällingby Centrum. Avdelningen har begärt 4 lägenheter samt personalutrymmen i detaljplaneområdet för Vällingby Centrum. Planen är antagen. Förvaltningen följer utvecklingen och återkommer med ett förhyrningsärende till nämnden. Inflyttning beräknas under 2009.

Johannelund Avdelningen har begärt en gruppbofastad med 5 lägenheter och två servicebostäder i Johannelund. Förvaltningen följer projektet och återkommer med ett förhyrningsärende till nämnden. Inflyttning beräknas under 2009-10.

Vattenfallet 2. I det planerade bostadsområdet i Räcksta har avdelningen begärt 10 servicelägenheter och 1 för personal. Inflyttning beräknas under 2009.

4.5 Kostnadsutveckling.

Förvaltningen bedömer att kostnadsförändringen för lokalbeståndet ökar i proportion till befolkningsökningen.



För lägenheter exponerade mot kostnadsförändringar är hänsyn tagen till uppskattad ökning med 1,5 % på årsbasis. För 2008 förväntas lokalkostnaderna för omsorg om personer med funktionsnedsättning uppgå enligt följande:

Bruttohyreskostnad år 2008	10,0 mnkr
Intäkt 2008	4,4 mnkr

5. Äldreomsorg

5.1 Inledning

Behovet av lokaler förväntas minska något i ett långsiktigt perspektiv.

5.2 Kommentarer om behov och efterfrågan samt bedömning av andra faktorer som förändrar lokalbehoven

I Hässelby-Vällingby ökar, enligt senaste prognos, antalet personer som är 90 år och äldre med drygt 200 personer medan antalet 80-89-åringar minskar med ca 300 personer mellan åren 2007 och 2011. Åldersgruppen 65-79 år ökar med drygt 400 personer mellan åren 2007 och 2011.

Folkmängd 31 december för respektive år enligt utrednings- och statistikkontorets områdesfakta			
	Antal	Prognos	Prognos
Åldersgrupp	31 dec 2006	31 Dec 2011	31 dec 2016
65-79 år	6183	6602	7113
80-89 år	3163	2865	2291
90- år	428	636	696
Summa	9774	10103	10100

Tabell över senaste befolkningsprognosen för åldrarna 65- år

Erfarenhetsmässigt ökar efterfrågan på gruppboende för personer med demenssjukdom för åldersgruppen över 90 år. Det gäller även personer som närmar sig 90 år inom åldersgruppen 80-89 år. Om behovet av demensboende ökar med anledning av detta, kan det tillgodoses genom omdisponering inom stadsdelens befintliga vård- och omsorgsboenden.

5.3 Kommentarer till lokalsammanställningen i bilaga I.

Lokaler för äldreomsorg omfattar ca 35 560 kvm i form av sjukhem, gruppboenden, ålderdomshem, servicehus, dagverksamhet och lokaler för hemtjänstpersonal.



5.4 Förändringar i lokalbeståndet

Planerade omstruktureringar

Nälsta servicehus har idag 26 lägenheter. En utredning om omstrukturering av verksamheten pågår. Nämnden tog under år 2007 ett beslut om avveckling av Edelundavägen 5, slutligt beslut om avveckling tas i kommunstyrelsen.

Projekt som är aktuella antingen för att inrätta nya enheter, för att uppfylla myndighetsanmärkningar, avveckling eller andra lokalåtgärder anges nedan med notering om ärendenas beslutsstatus. Gällande kostnader anges i respektive avvecklings- eller förhyrningsärende, inriktnings- och genomförandebeslut.

Beslutsstatus Äldreomsorg	Förstudie	Start-PM	Utredning	Inrikt.beslut	Best.	Förslagsh.	Genomf.besl.	Upphandling	Entreprenad	Avslutning
Nälsta servicehus, omstrukturering	X									
Hässelgården, ev ombyggnad av badrum	X									

X:en anger vilket skede som pågår i februari 2008

Nälsta servicehus – Omstrukturering. Tidplan ej fastställd.

Hässelgården – Ev. ombyggnad av lägenheternas badrum av arbetsmiljöskäl.

5.5 Kostnadsutveckling.

Förvaltningen bedömer att kostnadsnivån i lokalbeståndet kommer att minska när alltfler lägenhetskontrakt kommer att dela på kostnaderna för gemensamhetslokalerna.

Bruttohyreskostnad år 2008	41,3 mnkr
Intäkt 2008	23,8 mnkr

Återställningskostnad för överlämnandet av avskiljbara ytor på Hässelgården kommer att belasta budgeten under 2008 eller i början av 2009.

5.6 Tillfälligt bidrag 2008

Förvaltningen kommer att i tertialrapport 1 att söka särskilt bidrag för tomgångshyror för de lokaler som avvecklats vid Edelundavägen 5.

6. Administrativa lokaler och verksamhetslokaler

6.1 Inledning

Lokalerna på Hässelby Torg 20-22 m.fl. utnyttjas fullt ut för administration och olika verksamheter. En omstrukturering kommer att utföras för att anpassa lokalerna till den nya organisationen. Förvaltningen har fått i uppdrag att effektivisera lokalanvändningen vilket p.g.a. långa kontraktstider och planering väntas få genomslag först under senare delen av år 2008 samt år 2009.



6.2 Kommentarer om behov och efterfrågan samt bedömning av andra faktorer som förändrar lokalbehoven (befolkningsprognosen i bilaga 2).

Det kan antagas att personalen för vissa verksamheter i de stadsdelsgemensamma lokalerna ökar i paritet med befolkningsökningen, eftersom verksamheten riktas i huvudsak direkt mot medborgarna. Antalet arbetsplatser är ca 294 st. på en yta om ca 8 767 kvm. Ytan inkluderar Öppenvårdslokalen, förråd och vissa andra verksamhetslokaler. Förklaringarna till ändringar i personalantalet beror på ändrade åtaganden för stadsdelen, som t.ex. införandet av flyktinghandläggare, samt minskning av administrationen. Konkurrensutsättning, avknoppning m.m. kommer också sannolikt att medföra förändringar i personalsammansättning och lokalbehov.

6.3 Kommentarer till lokalsammanställningen redovisad i bilaga I.

Stadsdelsförvaltningens huvudkontor rymmer inte bara administration. En stor del av den förhyrda ytan utgörs av verksamhetslokaler. Lokalernas administrativa del omfattar ca 7 445 kvm om Hässelby torg 5 avvecklas, och rymmer ca 294 arbetsplatser (ca 25 kvm/arbetsplats). En omflyttning kommer att genomföras under våren 2008, för att kunna lämna lokalen på Hässelby torg 5. I samband med detta utreds ytterligare yteffektiviseringar.

6.4 Förändringar i lokalbeståndet

Förändringar i lokalerna behöver genomföras om behovet av kontorsplatser ökar. Detta sammanhänger i första hand med de verksamheter som är direkt kopplade till folkmängdsökningen och flyktingmottagandet. En översyn av förvaltningens lokaler pågår i syfte att minska kostnaderna på sikt. Lösningar som övervägs är lokalintegrering samt dubbelutnyttjande och andra möjliga kostnadsbesparingar.

Planerade omstruktureringar

Rationaliseringar som förvaltningen genomfört i organisationen har inneburit att ett lokalkontrakt kan lämnas.

Utförandeprojekt - beslutstatus

De lokalbehov som finns på huvudkontoret kommer att lösas i samband med den kommande allokeringen.

6.5 Kostnadsutveckling

Förvaltningen ska öka effektiviteten i lokalerna för att möta de eventuella behov som uppstår på grund av befolkningsökningen.

Bruttohyreskostnad år 2008	10,7 mnkr
Intäkt 2008	0,5 mnkr



7. Tomställda lokaler

Kommentarer till lokalsammanställningen i bilaga 1.

Arbetsökarverksamheten på Sorterargatan 23 har lagts ner till förmån för jobb-torg. Förvaltningen sitter kvar i ett treårigt kontrakt; ansökan om bidrag för tomställningen kommer att sökas från SLK.

Den ökade kostnaden för tomställda lokaler i lokalförsörjningsplanen kan i huvudsak härledas till tomställda lägenheter i samband den planerade men numera stoppade byggnationen av gruppbestäder på Edelundavägen 5.

Delar av kostnaderna kan hänskjutas till outhyrda lägenheter i samband med byte av hyresgäst, i kombination med dålig standard på lägenheten vilket leder till att lägenheten står tom i väntan på åtgärd. Samarbete med Micasa pågår för att minska tiden lägenheterna står outhyrda, förvaltningen kontakter entreprenörer direkt för att underhållsåtgärder ska genomföras snabbt.

Förvaltningen bedömer att de tomställda lokalerna minskar väsentligt under 2008-2009.

Kostnadsutveckling

Förvaltningen gör bedömningen att kostnaderna för de tomställda lokalerna kommer att minska successivt under året. Dock kan visst bidrag erhållas för de lokalerna innan de avvecklats och sagts upp.

Bruttohyreskostnad år 2008	3,3 mnkr
Intäkt 2008	0,0 mnkr

8. Övriga lokaler

8.1 Inledning

När det gäller övriga lokaler är uppfattningen den att behov och efterfråga är i balans. Ytterligare efterfrågan kan dock uppstå i enstaka fall.

8.2 Kommentarer om behov och efterfrågan samt bedömning av andra faktorer som förändrar lokalbehoven (befolkningsprognosen i bilaga 2).

Med anledning av att befolkningen ökar kan det bli aktuellt att inrätta ytterligare verksamhetslokaler. Detta är för närvarande svårt att precisera.

8.3 Kommentarer till lokalsammanställningen i bilaga 1.

Övriga lokaler utgör ca 3 314 kvm och utgöres av bad, parklekar och fritidsgårdar.

8.4 Förändringar i lokalbeståndet

Inga lokalprojekt är aktuella i nuläget.

8.5 Kostnadsutveckling.

Förvaltningen väntar inga större förändringar för övriga lokaler.

Bruttohyreskostnad år 2008	2,4 mnkr
Intäkt 2008	0,0 mnkr



9. Sammanfattande synpunkter

Övergripande och samlad bedömning av nämndens nuvarande lokaler, i relation till behov och ekonomi.

Förvaltningen tar fram lokalresurser i takt med att efterfrågan uppstår. Detta gäller framförallt för förskoleverksamheten där expansion krävs de närmast kommande åren. Inom äldreomsorgen väntas inga större förändringar de kommande åren, verksamheten har idag ett överskott på platser. Lokalerna i förvaltningshuset (administration och olika verksamheter) är något överdimensionerade. Inriktningen är att lämna vissa lokaler när kontrakten är uppsägningsbara, samt genomföra löpande yteffektiviseringar.

Samlad bedömning av förändringar i lokalbehovet, med hänsyn till befolkningsutvecklingen.

Arbetet med att tillgodose servicebehov i form av förskoleplatser och annan verksamhet som kräver lokalytor, kopplat till den ökade befolkningen fortgår. Tidvis kan vissa områden ha en viss underkapacitet gällande förskoleplatser i expansiva områden eftersom processerna för att ta fram nya förskolelokaler är tidskrävande. Förvaltningen har även svårt att få igenom projekt eftersom kostnaderna för nyom och tillbyggnader för närvarande är höga på grund av överhettningen i byggbranschen. En ökad inhyrning av försöks-, stöd- och träningslägenheter är nödvändig i omsorgsverksamheterna bland annat på grund av den ökade inflyttningen.

Sammanfattning av planerade förändringar i lokalbeståndet och strategi för detta.

Förskolelokalerna behöver utökas för att klara den ökade inflyttningen. Detta ska i första hand ske genom nybyggnad och tillbyggnad av förskolor vilket också medger att mindre förskolor i dåligt skick kan rivas. För att anpassa äldreomsorgens lägenheter och lokaler till behovet har beslut tagits om avveckling av delar av kontraktet för av Skolörtens äldreboende (adress Edelundavägen 5).

När det gäller lokaler för administration och vissa verksamheter vid Hässelby torg så kommer anpassningar och effektiviseringar att ske på sikt när vissa mindre kontrakt löper ut. Skapande av kontorslandskap kan vara en lösning för att effektivisera på sikt men är inte ekonomiskt försvarbart idag när förvaltningen inte kan lämna de mindre lokalerna på grund av de är bundna i långa kontrakt.

Omständigheter som hindrar ett effektivt och rationellt lokalutnyttjande.

Se ovan avseende lokalerna vid Hässelby torg.

Det finns ett stort uppdämt underhållsbehov i lägenheterna inom äldreboendena. Tidigare har många lägenheter stått tomma i väntan på åtgärd. I samarbete med fastighetsägaren har tiderna som lägenheterna står tomma väsentligen förkortats bland annat genom en överenskommelse om nya rutiner för besiktning och underhåll.



Långsiktig och översiktlig bedömning av lokalkostnadernas utveckling över tiden.

Den beräknade ökningen med ca 4 944 invånare till år 2016 kommer att ställa krav på ökad effektivisering om inte lokalkostnaderna ska öka. En utjämning sker i takt med att fler lägenheter i äldreboendena delar på kostnaderna för gemensamhetslokalerna. Utjämningstakten är svår att uppskatta. Hyresintänkterna ökar i samma takt som inhyrningen av nya bostäder inom socialpsykiatri vilket medför att nettohyreskostnaden för förvaltningen sjunker snarare än stiger under treårsperioden vilket är särskilt tydligt om förskolorna inte räknas med.

Med utgångspunkt i nuvarande lokalkostnader för verksamheten och framtida behov kan lokalernas bruttokostnader (inklusive lägenheterna) uppskattas översiktligt enligt:

Lokaltyp / År	2008	2009	2010	2011
Förskolor	28,2	31,2	33,5	35,8
IoF, Psyk. & Fysisk funktionsnedsättning	20,6	18,6	18,8	20,0
Äldreomsorg	41,2	39,2	39,0	39,0
Administration mm	10,7	10,2	10,4	10,6
Tomställda lokaler	3,3	1,1	1,0	1,0
Övriga lokaler	2,4	2,4	2,5	2,6
Summa	106,4	102,7	105,2	109,0

I de översiktligt uppskattade lokalkostnaderna har viss hänsyn tagits till den raka avskrivningen inom staden och hyreshöjningar i de förhyrda lokalerna. Dock behöver uppgifterna studeras mer i detalj om vittgående värderingar och val ska göras. Prognosen för kostnaderna för förskolor kan ändras något om konjunkturen i byggbranschen vänder nedåt. Förvaltningen utreder också olika alternativ till utbyggnad för att motverka hyresökningen när det gäller förskolelokaler.