

Lokalförsörjningsplan 2008

Förskoleverksamhet

1. Inledning

Enligt USK befolkningsprognos 2007-2016 som baserar sig på befolkningen t o m 2006 sker ingen ökning av antalet barn på Östermalm under planperioden. Till detta kan läggas att det kommunala vårdnadsbidraget införs i Stockholm den 1 juli 2008. Läget är dock svårbedömt. Förvaltningens bedömning är "babyboomen" under år 2007 med flest födda barn i staden på 50 år kommer medföra ett ökat behov av förskoleplatser de närmaste åren.

2. Kommentar om behov/efterfrågan samt bedömning av andra faktorer som förändrar behovet av lokaler.

Barnantalsutveckling

Inom av stadsdelsförvaltningen driven förskoleverksamhet disponeras mellan 1 560 och 1 620 platser. Enligt stadens datasystem Bosko 41 erbjuder de enskilt drivna förskolenheterna i Östermalms stadsdel 1 623 platser. Av det totala antalet barn 2007 i åldern 1-5 år inskriva i kommunala och enskilt drivna förskoleverksamheter enligt Bosko (2550 barn), var 62,78 % inskrivna i kommunala och 37,22 % i enskilt drivna förskoleverksamheter. Förvaltningen konstaterar att det totala antalet tillgängliga platser idag motsvarar stadsdelens behov av förskoleplatser.

Läget är dock svårbedömt. Enligt USK befolkningsprognos 2007-2016 minskar antalet barn på Östermalm under planperioden. Befolkningssiffror för delområden i stadsdelen visar att en mindre ökning av barn ser ut att ske på Gärdet med 34 barn. I övriga områden ligger ökningen i stort sett stilla eller antalet barn minskar. USK rapporterar dock att rekordmånga barn föddes 2007 samtidigt som förvaltningen upplever en ökande efterfråga av barnomsorgsplatser under första halvåret 2008. Babyboomen år 2007 pekar på ett ökat behov av platser. En möjlighet som undersöks är att utöka förskolan Riddargatan 1 från tre till fyra avdelningar genom att ta angränsande lokaler på 226 kvm i anspråk för ytterligare en avdelning. I dessa bedrivs nu en öppen verksamhet för människor med psykiska problem. I så fall behövs en ny lokal för denna verksamhet.

Till detta ska läggas att det kommunala vårdnadsbidraget införs i Stockholm den 1 juli 2008. Förvaltningen förmodar att tillkomsten av fler alternativ i barnomsorgen under planperioden kan komma att ha betydelse för de kommunala förskolorna. De fristående förskolorna som finns etablerade i stadsdelen innebär ett minskat tryck på kommunala platser.

Nybyggnation planeras i stadsdelsområdet. Ett arbete inom kvarteret Krubban pågår i syfte att analysera förutsättningar och möjligheter för kvarterets framtid på fem till tio års sikt. Inom kvarteret går ca 200 barn i förskola. Ingen ökning av antalet barn i förskoleålder förväntas de närmaste åren. Förvaltningens uppfattning är att det är önskvärt att förskoleverksamheten får finnas kvar inom kvarteret. Ett barn- och ungdomszon föreslogs i nordvästra hörnet.

I Norra Djurgårdsstaden planeras områdets första utbyggnadsetapp med fyra kvarter i huvudsak för bostadsbebyggelse med vissa komplement i bebyggelsens bottenvåning med bl.a. förskola och lokaler. Med anledning av den planerade utbyggnaden av bostäder har stadsdelsförvaltningen lämnat en redovisning av det förväntade behovet av förskola, gårdar och lekparkar i området. Förvaltningen beräknar det kommande behovet av förskolor i första etappen till totalt 7 avdelningar. För att få välfungerande verksamheter med

samnyttjande av lokaler och personal bör varje förskola omfatta minst fyra avdelningar då mindre enheter är mer ekonomiskt sårbara än större enheter. Förskolornas gårdar bör vara dimensionerade för verksamhet med tillräckliga möjligheter till utevistelse. En mindre förskolegård kan ibland accepteras om det i förskolans direkta närhet finns tillgång till natur och/eller en stor, välutrustad lekplats.

3. Kommentarer till lokalsammanställningen (excel-fil).

Förskolorna på Östermalm är relativt jämt fördelade över stadsdelen. På Djurgården finns endast enskilt drivna förskolor.

I de kommunalt drivna förskolorna finns 1560 platser och för närvarande disponeras 1620 platser. Det finns 41 enskilt drivna förskolenheter i Östermalms stadsdel som erbjuder 1623 platser.

4. Förändringar i lokalbeståndet

Babyboomen år 2007 pekar på ett ökat behov av platser. Vi behöver se över möjligheterna att utöka antalet platser. En möjlighet som undersöks är att utöka förskolan Riddargatan 1 från tre till fyra avdelningar genom att ta angränsande lokaler i anspråk för ytterligare en avdelning. I dessa bedrivs nu en öppen verksamhet för människor med psykiska problem. I så fall behövs en ny lokal för denna verksamhet.

Hysesavtalet avseende Grevgatan 43 är uppsagt och upphör 2008-06-30.

Arbete med att projektera nya förskolor i Norra Djurgårdsstaden kommer att påbörjas under 2008. Projektering av kv Krubban kommer även att komma i gång vilket kommer att resultera i ett ärende som skall föreläggas kommunstyrelsens ekonomiutskott för godkännande/hysesmedgivande eller kommunstyrelsen för samråd eller för begäran om stimulationsbidrag samt bidragsbelopp. Inga andra projekt är planerade under perioden.

5. Kostnadsutveckling

Lokalhyrorna på Östermalm är höga och de flesta förskolelokalerna har marknadshyresavtal. De förskolor som har självkostnadshyror, d.v.s. de förhyrs av stadens bolag och ingår i stadens ramavtal från 1992 med takhyra 1664 kr/kvm, utgör endast 10st (25 %) av totalt 41st. Förvaltningen har en stor andel hyresavtal hos privata hyresvärdar och alla dessa är marknadshyresavtal. Beräknad bruttohyreskostnad per år 2008 är 31,8 mnkr exklusive moms. Beräknad hyresintäkt per år är 1,1 mnkr.

6. Samverkan

Ingen samverkan mellan stadsdelsnämnden och utbildningsförvaltningen avseende samnyttjande av lokaler pågår för tillfället.

7. Beräknat bidrag för förskolor/skolbarnsomsorg med hög hyra

Bigarråvägen 6	91 248 kr
Breitenfeltsgatan 6	56 995 kr
Brunbärsvägen 9	159 437 kr
Karlavägen 8	303 716 kr
Nybrogatan 58	33 494 kr
Skeppargatan 34	298 299 kr
Skeppargatan 73	86 284 kr
Starrängsringen 53	85 693 kr
Styrmansgatan 14	110 406 kr
Styrmansgatan 28	108 688 kr
Valhallavägen 152	72 871 kr
Wittstocksgatan 3	37 668 kr
Östermalmsgatan 84	98 793 kr
<i>Totalt på årsbasis</i>	<i>1 543 591 kr</i>

Omsorg om personer med psykiskt och fysisk funktionsnedsättning inkl. hemlösa

1. Inledning

Önskemål framförs om att särskilda boendeformer ska inbegripas i planeringen av nyproduktion. Behovens omfattning för Östermalms vidkommande är dock mycket svåra att bedöma. I dagsläget förmedlas bostad med särskild service till funktionshindrade genom s.k. förmedlingsgrupper, varav en grupp arbetar med behoven i hela innerstaden. Beträffande psykiskt funktionshindrade finns endast centrala skattningar, men inga uppgifter finns om hur stora omvårdnadsbehoven kan komma att bli. Förvaltningen kan därför inte specificera volymer, och frångår för närvarande tidigare framförda önskemål om fler gruppboendestäder.

2. Kommentar om behov/efterfrågan samt bedömning av andra faktorer som förändrar behovet av lokaler:

Inom omsorg om funktionshindrade och socialpsykiatri har behoven förändrats med tiden, både för målgrupper i stort samt på individnivå. Tidigare har ett större antal personer, särskilt inom socialpsykiatriens område, bott på olika, ibland institutionsliknande boendeformer ute i landet, vilket påkallat utbyggnad av boendeformer i hemstadsdelen. Förvaltningen bedömer nu att behovet av traditionella gruppboenden inte är lika stort som tidigare. De brukare som fortfarande bor ute i landet är inte bara färre, de är heller inte alltid intresserade av att flytta till en gruppboendestad. För yngre personer med utvecklingsstörning och/eller fysiska funktionshinder är det heller inte alltid den mest ändamålsenliga boendeformen. I en gruppboendestad, eller ett stödboende i sammanhållna lokaler, krävs att de personer som flyttar in ska kunna fungera tillsammans, eftersom man delar gemensamma utrymmen. Allt fler personer och framför allt just yngre funktionshindrade och deras anhöriga uttrycker önskemål om boendeformer, som mer liknar vanlig bostad. Förvaltningens inriktning är att i möjligaste mån normalisera boendeformer för personer både med psykisk och med annan funktionsnedsättning, genom inriktning på serviceboendestäder, träningsboenden, trapphusboenden m.m. där boendestöd kan finnas tillgängligt dygnet runt. Eftersom traditionell gruppboendestad är en väldigt kostsam insats måste dessa prioriteras hårt för relativt få personer med mycket stora omvårdnadsbehov. Om man i stället kan använda samma budgetmedel för andra inte fullt lika kostsamma insatser finns möjlighet att satsa bredare och nå fler funktionshindrade. Stödboendestäder och satellitlägenheter med externt boendestöd vid behov, medför inte lika höga kostnader och innebär en högre grad av normalisering i jämförelse med särskilt boende.

Enligt beslut i stadsdelsnämnden upphandlas under 2008 gruppboendestäder och daglig verksamhet för funktionsnedsatta. Enligt gällande aktivitetsplan kommer stödboendestäder och gruppboendestad för psykiskt funktionsnedsatta att konkurransutsättas under 2009. Om nya särskilda boendeformer projekteras och byggs sker sannolikt upphandling i direkt anslutning till starten.

För hemlösa personer överväger förvaltningen att tillsammans med stadsdelarna Kungsholmen och Norrmalm av Stiftelsen Hotellhem blockförhyra korridor med mindre enrumslägenheter i Stadshagens nyrenoverade hotellhem. Att starta ett planeringsboende i egen regi som alternativ till inackorderingshem har visat sig vara för dyrt. Blockförhyring kan däremot medföra kostnadsminskningar. Utredning om detta pågår. Boende för hemlösa har under flera års tid förbrukat större delen av budget för missbruksvård. Tilldelning av fler försöks- och träningslägenheter via bostadsförmedling är också en viktig angelägenhet.

3. Kommentarer till lokalsammanställningen (excel-fil).

Inom Östermalm kommer det att finnas fyra stödboenden för personer med psykisk funk-

tionsnedsättning med sammanlagt 32 boende.

Det kommer även att finnas 5 gruppboenden för personer med funktionsnedsättning, sammanlagt 27 boende.

4. Förändringar i lokalbeståndet

En gruppboende för personer med psykisk funktionsnedsättning Starrängsringen 25 blev klar under jan 2008, inflyttning pågår.

Förvaltningen har lämnat en gruppboende på Karlavägen 4-6, 2008-01-31. Förvaltningen blev uppsagd från lokalen 2003-01-31, och genom en förlikning förlängdes avtalet till 2008-01-31. Hyresgästerna har flyttat till en ny gruppboende på Studentbacken 32. Inga nya bostäder planeras.

5. Kostnadsutveckling

Kostnaden för lokaler för fysisk och psykisk funktionsnedsättning har ökat till följd av att många nya stöd- och gruppboenden har tagits i bruk.

Beräknad bruttohyreskostnad per år är 8,1 mnkr, exkl moms.

Beräknad hyresintäkt per år är 4,2 mnkr.

Äldreomsorg

1. Inledning

Befolkningsprognosen visar att de äldre pensionärerna över 80 år minskar kraftigt med 1088 personer fram till år 2016. Samtidigt ökar de yngre pensionärerna över 65 år kraftigt med 2180 personer. Ett mer utbrett behov av äldreomsorg finns dock först i åldrarna över 80 år.

Kundval finns sedan tidigare inom hemtjänsten och valfrihetssystem införs under 2008 för vård och omsorgsboende. Valfrihetssystem kommer att införas även för dagverksamheter, troligen under 2009. Detta påverkar volymen verksamhet i egen regi.

2. Kommentar om behov/efterfrågan samt bedömning av andra faktorer som förändrar behovet av lokaler.

En ökande andel av brukarna väljer hemtjänst i privat regi samtidigt som antalet brukare med hemtjänst kommer att sjunka vilket medför att den kommunala hemtjänsten måste anpassa personalvolymen. Motsvarande anpassning måste göras vad gäller hemtjänstens lokaler. Att hitta ändamålsenliga lokaler med ett för verksamheten strategiskt bra läge är en prioriterad uppgift.

Behovet av vård och omsorgsboende bedöms ligga på en lägre nivå än tidigare prognoser visat. Ett nytt vård- och omsorgsboende i enskild regi öppnar under 2008.

3. Kommentarer till lokalsammanställningen (excel-fil).

Inom Östermalm finns sex vård- och omsorgsboenden med heldygnsomsorg, ett servicehus, fyra lokaler för öppen hemtjänst och en dagverksamhet.

4. Förändringar i lokalbeståndet

Hemtjänstlokalen på Sibyllegatan 32 är uppsagd med sannolik avflyttning 2008-09-30.

Verksamheten planeras flyttas till hemtjänstlokalen på Linnégatan för att tillsammans med verksamheten på Sandelsgatan tillgodose lokalbehovet för enheten hemtjänst Östermalmstorg. Nuvarande hemtjänstverksamhet på Linnégatan planeras flyttas till dels hemtjänstlokalen i Fältöversten, dels hemtjänstlokalen i Rio. Dessa två lokaler skulle tillsammans tillgodose lokalbehovet för enheten hemtjänst Karlalplan. Genom att lämna Sibyllegatan 32 görs en lokalbesparing på närmare en miljon årligen.

5. Kostnadsutveckling

Hyreskostnaderna för Kampementets vård och omsorgsboende har efter det att Micasa Fastighet AB förvärvat fastigheten ökat med ca 0,8 mnkr.

Beräknad bruttohyreskostnad per år är 57,4 exklusive moms

Beräknad hyresintäkt per år är 33,8 mnkr

6. Tillfälligt bidrag 2008

Ej aktuellt.

Administrativa lokaler

(Under punkt 3 anges kapacitet och kapacitetsutnyttjande i antal personal/arbetsplatser.)

1. Inledning

De administrativa lokaler som förvaltningen hyr används av personal inom enheterna för Arbete och försörjningsstöd, Vuxenenheten, Socialpsykiatri, Personer med funktionsnedsättning och Familjeenheten. Förvaltnings- och programövergripande administration, Barn och ungdomsavdelningen samt Äldreomsorgens stab och biståndshandläggning är inräknad.

2. Kommentar om behov/efterfrågan samt bedömning av andra faktorer som förändrar behovet av lokaler.

Behovet av lokaler kan komma att minska på grund av organisatoriska förändringar t ex när administrativa funktioner förs över till serviceförvaltningen.

3. Kommentarer till lokalsammanställningen (excel-fil).

På Karlavägen 104 arbetar 108 personer. Ytan är 2235 kvm och årshyran är 5,3 mnkr.

På Karlavägen 112 arbetar 24 personer. Ytan är 551 kvm och årshyran är 1,2 mnkr. Del av lokalen hyrs ut till Landstinget.

På Karlavägen 148 F arbetar 22 personer. Ytan är 485 kvm och årshyran är 0,9 mnkr.

Sibyllegatan 32 är en lokal som består av två plan, på det övre planet sitter 6 personer.

Ytan är 155 kvm och årshyran är 0,4 mnkr.

4. Förändringar i lokalbeståndet

De administrativa lokalerna på Karlavägen 104 har via omförhandling och ombyggnad minskats och effektiviserats. Ytan har minskat vid årsskiftet 2007/2008 med 620 kvm och hyran med 1,1 mnkr.

Lokalen på Sibyllegatan 32 är uppsagd för omförhandling och sannolik avflyttning 2008-09-30. Personalen flyttar till Karlavägen 112.

5. Kostnadsutveckling

Beräknad bruttohyreskostnad per år 2008 7,9 mnkr exklusive moms.

Beräknad hyresintäkt per år 0,5 mnkr,

Tomställda lokaler och lokaler som inte nyttjas för den egna verksamheten (kan t ex vara uthyrda i 2:a hand)

Inga tomställda lokaler finns för närvarande.

Övriga lokaler

1. Inledning

Under övriga lokaler ligger Hjortagens ungdomsgård samt förvaltningens försök/träningslägenheter, och jourlägenheter.

2. Kommentar om behov/efterfrågan samt bedömning av andra faktorer som förändrar behovet av lokaler.

För hemlösa personer överväger förvaltningen att tillsammans med stadsdelarna Kungsholmen och Norrmalm av Stiftelsen Hotellhem blockförhyra korridor med mindre enrumslägenheter i Stadshagens nyrenoverade hotellhem. Boende för hemlösa har under flera års tid förbrukat större delen av budget för missbruksvård. Tilldelning av fler försöks- och träningslägenheter via bostadsförmedling är också en viktig angelägenhet.

3. Kommentarer till lokalsammanställningen (excel-fil).

4. Förändringar i lokalbeståndet

5. Kostnadsutveckling

Beräknad bruttohyreskostnad per år är 1,4 mnkr exklusive moms

Beräkand hyresintäkt per år är 1,4 mnkr

Sammanfattande synpunkter

Hyreskostnadernas andel av de totala kostnaderna för stadens verksamhet i egen regi ska minska

En fortsatt effektivisering av lokalutnyttjandet är nödvändig. Förvaltningen överväger ständigt möjligheten att effektivisera befintliga lokaler genom samnyttjande och omstruktureringar. Dåliga lokaler ska avvecklas när möjligheten finns för att få andra och mer kostnadseffektiva lokaler.

Hyreskostnader, driftkostnader och kostnad för det inre underhållet ökar. Hyresnivån för nya förskolor blir hög på grund av den verksamhetsanpassning som är nödvändig och det allmänt höga kostnadsläget i attraktiva innerstadskvarter.

Det minskade antalet äldre och förändringar i antalet som väljer hemtjänst i kommunal regi kan medföra att ytterligare hemtjänstlokaler avvecklas.

Nämnder som under kommunfullmäktiges mål, Effektivitet och fokus på kärnverksamheterna ska öka, har KF-indikatorn: ”Hyreskostnadernas andel av de totala kostnaderna för stadens verksamhet i egen regi ska minska”, ska övergripande redogöra för strategi och åtgärder för måluppfyllelse.
--