



BILAGA 2

LOKALFÖRSÖRJNINGSPLAN 2008

Inledning

Förvaltningens samtliga verksamheter arbetar aktivt för bättre lokalsamordning och avveckling av lokaler som inte behövs. Detta är ett led i förvaltningens effektiviseringsarbete.

FÖRSKOLA**1. Inledning**

Under åren 2009-2011 kommer en utbyggnad av förskolor att behövas i Sköndal, Farsta strand och Centrala Farsta. I Centrala Farsta har en nybyggnation av bostäder startats under 2007. I samband med detta ses möjligheterna över för en etablering av en ny förskola inom området. Med dessa förutsättningar bedömer vi att barnomsorgsgarantin och barngruppernas storlek kommer att kunna klaras under denna period.

Två stora arbetsmiljöfrågor inom förskolorna är buller och brister i köken.

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

Befolkningsprognos enl. USK hösten 2007

År	Antal barn*	Differens
2008	2755	
2011	3019	264

* i åldrarna 1-5 år

Antalet barn i förskoleåldern beräknas öka med c:a 264 fram till år 2011.

Beräknat platsbehov

År	Antal platser	Differens
2008	1649	
2011	1786	137

3. Kommentarer till lokalsammanställningen redovisad i bilaga

Totalt var 1705 barn inskrivna i förskolorna i Farsta stadsdelsområde 2008-03-01. Det finns inga tomma platser på förskolorna, d.v.s. att alla avdelningar för stora barn har 18 barn och alla småbarnsavdelningar har 14

barn inskrivna. I totala antalet barn ingår 13 barn i allmän förskola. Vissa parklekslokaler används för förskoleverksamhet. Dessa finns redovisade under förskolor. Parklekar finns under övriga lokaler

4. Förändringar i lokalbeståndet

Under 2007 har 14 platser tillkommit genom att en lokal som tidigare använts för fritidsverksamhet iordningsställdes som en förskoleavdelning.

Under 2008 tillkommer en två-avdelningars paviljongförskola i anslutning till Sandåkraskolan i Sköndal (samråd med SLK, inrättandebeslut SDN 2007-10-16), paviljonger med en avdelning sätts upp vid förskolan Frida i Hökarängen respektive förskolan Ekeberga i Farsta (samråd med SLK, inrättandebeslut SDN 1007-12-19). Ytterligare en förskoleavdelning kan inrättas i området Farsta Strand genom att förvaltningen får tillgång till en lokal som under ett antal år har använts för daglig verksamhet av en annan stadsdelsförvaltning. Lokalen har tidigare inrymt en förskola. Ett ärende kommer att tas fram till stadsdelsnämnden för beslut.

Stadsdelsnämnden beslutade 2006-04-20 att beställa en utredning angående möjligheten att uppföra en förskola om fyra avdelningar i två plan i kv. Ålö, Larsbodavägen 30 i Farsta Centrum. Enligt det av SISAB framtagna kostnadsförslaget skulle hyran år 1 bli 37 000 kr per barn med 4 avdelningar och maximalt 72 barn. Med 90 barn skulle hyran bli ca 30 000 kr per barn år 1. Tomten är dock för liten för 90 barn. Istället har ett alternativ med ett modulhus innehållande tre avdelningar tagits fram. Hyran kommer att understiga 27 000 kr per barn (genomförandebeslut SDN 2008-02-14). Ärendet kommer att överlämnas till kommunstyrelsens ekonomiutskott för hyresmedgivande.

I samband med ny detaljplan och nybebyggelse av ca 440 lägenheter i kv. Farsta 1:2 planerades en ny förskola om fyra avdelningar vid kv. Tärnö, Larsbodafältet. Enligt offerten från SISAB skulle denna förskola innebära en hyreskostnad på 55 000 kronor per barn. Med 90 barn skulle hyran bli 44 000 kronor. Den höga kostnaden beror framförallt på att den anvisade tomten är otillgänglig. Från det kringliggande området är höjdskillnaden ca 10 meter. Förskolan skulle därför ha byggts i tre våningsplan. De 440 nya lägenheterna byggs på i stort sett plan mark. Projektet har avbrutits.

Planarbetet för andra etappen av Larsbodafältet pågår för närvarande. Ytterligare ca 300 lägenheter kommer att byggas. Möjligheten att inrymma en förskola undersöks för närvarande. Det finns risk att bostäderna – och även förskolan - inte kommer att vara klara förrän 2013. Exploateringskontoret hävdar att bästa platsen för en förskola är den

tidigare anvisade tomten, kv. Tärnö. Ev. kommer exploateringskontoret att anlägga en väg dit. I så fall kan tomten vara intressant för en förskola. Förvaltningen undersöker även andra möjligheter för etablering av permanent förskola för området.

I Norra Sköndalsområdet pågår ett detaljplanearbete innebärande nybyggnation av ca 530 lägenheter. Detaljplan för del av området, Kv. Tebrödet, har antagits av stadsbyggnadsnämnden 2008-02-07. I denna första etapp planeras en förskola med fem avdelningar. Genomförandeärende kommer att föreläggas stadsdelsnämnden för beslut i april 2008. Stadsdelsförvaltningen har bedömt att 2-3 nya förskolor motsvarar Norra Sköndals framtida behov av förskoleplatser.

Förvaltningen har inventerat behovet av upprustning i samtliga förskolekök inom stadsdelen med anledning av nya bestämmelser i livsmedelslagstiftningen. Dessutom har arbetsmiljöverket utövat tillsyn i ett antal förskolor och bl.a. påpekat brister i ventilationen och behov av ljudabsorberande plattor i taken. Förvaltningen kommer att ta fram en tidplan för genomförande av nödvändiga åtgärder i stadsdelens förskolor. Ett projekt för ljuddämpande åtgärder har genomförts på en förskola med gott resultat och liknande åtgärder kommer att genomföras på fler förskolor.

5. Kostnadsutveckling

Hyreskostnaderna för Farstas förskolor beräknas 2008 uppgå till ca 18 mnkr inklusive de tillkommande paviljongförskolorna och två förskolor som är inrymda i grundskolebyggnader och för vilka avtal kommer att tecknas direkt med SISAB. Kända och/eller planerade utbyggnadsbehov kommer att innebära att den sammanlagda årliga hyreskostnaden för stadsdelens förskolelokaler kommer att öka med 7-8 mnkr. Till detta kommer ombyggnader föranledda av arbetsmiljökrav eller förändringar i livsmedelslagstiftningen.

6. Samverkan

Fyra enheter med totalt 231 barn är inrymda i grundskolans lokaler eller anlagda på skolgårdar.

7. Beräknat bidrag för förskolor/skolbarnsomsorg med hög hyra

Frågan är inte aktuell för Farsta stadsdelsförvaltning

OMSORG OM PERSONER MED PSYKISK OCH FYSISK FUNKTIONSNEDSÄTTNING INKL. HEMLÖSA

1 Inledning

Sedan 2005 har Farsta stadsdelsförvaltning fördubblat antalet platser i bostäder med särskild service enl. LSS för personer med utvecklingsstörning. Under slutet av 2007 utökades stödboendet för personer med psykisk funktionsnedsättning från 12 till 23 lägenheter. Driften av samtliga boendeenheter för personer med psykisk och fysisk funktionsnedsättning ska konkurrensutsättas enligt stadsdelsnämndens aktivitetsplan.

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

Staden har ett stort behov av särskilda boendeformer för fysiskt och psykiskt funktionshindrade. Farsta stadsdelsförvaltning har beställt 10 insprängda lägenheter i det nya bostadsområdet vid Larsbodafältet. 5 av lägenheterna är avsedda för personer med psykisk funktionsnedsättning, 5 för personer med neuropsykiatrisk funktionsnedsättning. Socialpsykiatri har ett fortsatt stort behov av träningslägenheter som en del i en utvecklad boendekedja.

3 Kommentarer till lokalsammanställningen redovisad i bilaga

Dagverksamheten Porten som vänder sig till hemlösa och missbrukare finns på Dejegatan 9, en lokal som tillhör hemtjänsten och som hemtjänsten flyttar tillbaka till i april 2008. (Lokalen redovisas under äldreomsorg i lokalsammanställningen). En ny lokal söks för Portens fortsatta verksamhet.

Tränings- och försöklägenheter och lägenheter i förvaltningens boendeverksamhet Farstasteget inom Hotellhem, är en möjlighet för hemlösa att komma vidare för att på sikt få ett ordnat boende. Farstasteget utökas med stöd av projektmedel från länsstyrelsen från ett våningsplan till tre. På ett av våningsplanen startar i maj 2008 ett introduktionsboende med höjd tolerans för bristande kontinuitet i nykterheten.

4 Förändringar i lokalbeståndet

Under 2007 flyttade socialpsykiatri Emma-verksamheter till Hägervägen 31-33 i Tallkrogen. Den tidigare lokalen på Lingvägen 188 brann ned och lokalen har inte återställts. Lokalen på Pepparvägen 15 är uppsagd till 2008-10-01 och används under tiden av en arbetsverksamhet inom IoF.

En översyn kommer att göras av tillgängligheten till Hökarängens konferens på Pepparvägen 9, som erbjuder daglig verksamhet enligt LSS. Om Farsta sjukhem ska byggas om behöver den delen av Hökarängens dagliga verksamheter som finns i sjukhemmets lokaler flyttas. Förvaltningen överväger då att förändra verksamheten och satsa på fler mindre små

arbetsgrupper för att åstadkomma mer arbetsliknande innehåll varvid nuvarande lokal inte kommer att ersättas.

5 Kostnadsutveckling

Endast sedvanliga hyreshöjningar förväntas påverka stadsdelens lokalkostnader. Kommunfullmäktige har beslutat att boende i gruppboendestäder enl. LSS ska betala för värdet av gemensamhetsutrymmet. När detta genomförs kommer det att innebära en kostnadsminskning för förvaltningen med ca 1200 kr/månad/boende, totalt ca 0,7 mnkr.

ÄLDREOMSORG

1 Inledning

Antalet äldre förväntas öka mindre än i tidigare prognoser. Av Farstas befolkning är dock 18,8 % 65 år eller äldre. 2016 beräknas andelen vara 17,7 %. Farsta är dock den stadsdel som f.n. har den största andelen äldre befolkning. En översyn pågår av förändringsbehovet av stadsdelens äldreboendeenheter.

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

Befolkningen över 65 år i Farsta ökar med totalt 276 personer (3 %) till år 2016. Antalet personer mellan 80 och 89 år minskar dock med 571 (20 %) medan personer över 90 år ökar med 207 personer eller 37 %. När kundvalsmodellen införs kan efterfrågan av stadsdelens äldreboende förändras. Det finns en beredskap att minska antalet platser i äldreboenden skulle efterfrågan minska.

3 Kommentarer till lokalsammanställningen redovisad i bilaga

Olika alternativ för ombyggnad av Farsta sjukhem har utretts av Micasa på uppdrag av stadsdelsnämnden. Det alternativ som har studerats mest ingående innebär att stadsdelsförvaltningen återlämnar en huskropp till Micasa och att den andra byggs om till 66 lägenheter. En sådan förändring skulle medföra att antalet platser inom äldreboendet skulle minska från 332 till 239 platser, servicehuset inte inkulderat.

Farsta sjukhem har mycket små hygienrum (1,98x1,98). Även efter en ombyggnad kommer en majoritet av badrummen att vara av denna storlek av byggtekniska skäl. Därför görs en översyn av möjligheten till kvarboende och/eller omstrukturering av samtliga boendeenheter inom äldreomsorgen innan beslut fattas om ev. ombyggnad av Farsta sjukhem och/eller andra enheter för äldreboende i Farsta.

Länsstyrelsen har riktat kritik både mot Farsta sjukhem och Edö äldreboende p.g.a. för många boende i grupper för personer med demens

och beträffande Farsta sjukhem även för förekomsten av dubbelrum.

4 Förändringar i lokalbeståndet

Personallokalen på Hökarängsplan 18 kommer att överföras till personalkooperativet i samband med att hemtjänsten i Hökarängen överförs förutsatt att hyresvärden inte motsätter sig detta. Hemtjänsten kommer att återfå lokalen på Dejegatan 9 i Farsta Centrum och lämnar i samband med detta en lokal på Bengt Bagares Gränd 4 i Sköndal. Den lokalen kommer att användas för annan verksamhet.

5 Kostnadsutveckling

Avveckling av lokalen på Hökarängsplan 18 ger en besparing på 0,2 mnkr. En ombyggnad av Farsta sjukhem skulle innebära en kostnadsminskning på ca 5 mnkr genom avveckling av en huskropp och en motsvarande kostnadsökning för ombyggnad av den andra huskroppen.

6 Tillfälligt bidrag 2008

Förvaltningen kommer inte enligt vad som nu är känd att ansöka om tillfälligt bidrag för tomställning eller omstrukturering av lokaler inom äldreomsorgen under 2008.

ADMINISTRATIVA LOKALER

1 Inledning

Förvaltningen strävar efter att minska kostnaden för administrativa lokaler.

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

Under 2007 överfördes grundskolan och skolbarnsomsorgen till utbildningsförvaltningen. Lönehanteringen överfördes till serviceförvaltningen. Även fakturahandläggning kan komma att överföras dit. Behovet av administrativa lokaler minskar därför.

3 Kommentarer till lokalsammanställningen redovisad i bilaga

Under 2008 kommer förvaltningen att lämna alla administrativa lokaler på Lingvägen 100 i Gubbängen och Munkforsplan 37 i Farsta Centrum. Ny lokal blir på Storforsplan 36 i Farsta Centrum. Ytan minskas med 23,5 % från 5102 kvm till 3900 kvm. 195 arbetsplatser kommer att finnas i den nya lokalen.

4 Förändringar i lokalbeståndet

Vid årsskiftet har lokalen Hökarängsplan 5 återlämnats till fastighetsägaren. De fackliga organisationerna som hade sin hemvist där finns f.n. på Farsta sjukhem och kommer i samband med flytten till nya

administrativa lokaler att flytta till Munkforsplan 45, 2 tr.

5 Kostnadsutveckling

Flytten av förvaltningens administrativa lokaler innebär en årlig besparing om ca 2 mnkr. Under 2008 tillkommer extra kostnader i samband med flytten. Detta tillsammans med överlappande tid mellan nuvarande hyreskontrakt och det nya innebär att under 2008 beräknas ingen minskad kostnad för administrativa lokaler. Kostnaden för administrativa lokaler uppgår till totalt 7,3 mnkr. Genom att minska lokalytan och antalet lokaler sänks kostnaden till 5,3 mnkr med början 2009.

TOMSTÄLLDA LOKALER OCH LOKALER SOM INTE NYTTJAS FÖR DEN EGNA VERKSAMHETEN

Inflyttning i de nya administrativa lokalerna på Storforsplan 36 kommer att ske under maj månad 2008. Hyreskontraktet träder i kraft 2008-05-01. Detta innebär att de administrativa lokalerna på Lingvägen 100 och Munkforsplan 37 kommer att stå tomma från 2008-06-01 till hyrestiden går ut 2008-09-30.

Av övriga lokaler är en verkstadslokal på Bergsundsgatan 25 uthyrt i andra hand till en f.d. anställd. Förvaltningens förstahandskontrakt är uppsagt till 2008-08-31. Köket på Farsta sjukhem kommer att konkurrensutsättas under 2008. Entreprenören förutsätts hyra lokalen från förvaltningen med andrahandskontrakt.

ÖVRIGA LOKALER

1 Inledning

Under rubriken redovisas bl.a. lokaler inom individ- och familjeomsorgen, parklekar och fritidsgårdar.

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

Det är osäkert vad inrättande av Jobbtorgen innebär för den kvarvarande arbetsverksamheten. Det finns beredskap att lämna alla lokaler som används för detta ändamål.

3 Kommentarer till lokalsammanställningen redovisad i bilaga

Träningslägenheter och försökslägenheter finns under denna rubrik. De borde kanske istället redovisas under rubriken "Omsorg om personer med psykisk och fysisk funktionsnedsättning inkl. hemlösa" eftersom i de allra flesta fallen utgör ett steg på vägen från hemlöshet till ett ordnat liv.

4 Förändringar i lokalbeståndet

Under sommaren 2007 brann Lingvägen 188, Hökarängen. Lokalen har inte återställts. Arbetsverksamheten Farsta Utemiljö hade flyttat in i

lokalen efter att Emma-verksamheten flyttade ut. Farsta arbetslag lämnade en lokal på Brunskogsbacken 15 i Farsta Strand och flyttade till Havsörnstorget 21 i Fagersjö på korttidskontrakt. Farsta Miljögrupp har flyttat in i det f.d. Emma-caféet och driver här bl.a. en loppmarknad.

5 Kostnadsutveckling

Effekten av händelseutveckling enl. punkt 4 ovan är en sammanlagd kostnadsminskning på 0,3 mnkr. Fastighetskontoret kräver hyreshöjning med mellan 61-78 % på lokaler förvaltningen hyr.

SAMMANFATTANDE SYNPUNKTER

Förvaltningen bedömer att befintliga lokaler i stort sett motsvarar verksamhetens behov. Ett undantag är den ökande efterfrågan på förskoleplatser. Nya bostadsområden byggs inom stadsdelsnämndens område. Utbyggnaden av förskolan måste därför fortsätta.

Antalet platser inom äldreboendet kan behöva minskas p.g.a. demografiska förändringar.