



LOKALFÖRSÖRJNINGSPLAN 2009

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

Fram till år 2012 kommer en omfattande bostadsproduktion att ske i Farsta stadsdelsområde. Ungefär 3000 nya bostäder kommer att byggas. Nya förskolor måste inrättas för att möta föräldrars behov i Centrala Farsta och Sköndal.

Vårdnadsbidraget har inte minskat behovet av förskoleplatser i Farsta stadsdelsområde.

Två stora arbetsmiljöfrågor inom förskolorna är buller och brister i köken. Förvaltningen har inventerat problemen i köken och börjat åtgärda bristerna efter angelägenhetsgrad. Bullersanering har genomförts på några förskolor med gott resultat och liknande åtgärder kommer att genomföras på fler förskolor.

2. Behov/efterfrågan samt bedömning av andra faktorer som förändrar behovet av lokaler

Befolkningsprognos enl. USK hösten 2008

År	Antal barn*	Differens
2009	2781	
2012	3001	220

* i åldrarna 1-5 år

Antalet barn i förskoleåldern beräknas öka med c:a 220 fram till år 2012.

Beräknat platsbehov

År	Antal platser	Differens
2009	1818	
2012	2062	244

De enskilt drivna förskolorna har flest barn inskrivna i områdena centrala Farsta och Farsta strand. Totalt är 454 barn inskrivna inom dessa områden. En utökning med 40 platser skedde i början av 2009.

3. Kapacitet

I stadsdelen finns 16 förskolor med 544 inskrivna barn i enskild regi och 34 förskolor med 1747 platser i mars 2009 i kommunal regi, därav 13 barn i allmän förskola. Till hösten 2009 ökas platserna inom den kommunala förskoleverksamheten till 1818 då fler avdelningar beräknas öppna.

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. Under vårterminen brukar en viss överinskrivning förekomma för att täcka barnomsorgsgarantin. 2009-03-31 beräknas 1770 barn vara inskrivna.

4. Förändringar i lokalbeståndet

Under 2008 har 4 avdelningar med 72 platser tillkommit genom uppförande av paviljonger. Dessutom har en parklekslokal byggts om och innehåller nu en avdelning med 14 platser. För dessa nya avdelningar har stimulansmedel sökts.

Under första tertialen 2009 tillkommer en två-avdelningars förskola på Hästhagsskolan i Centrala Farsta (samråd med SLK, genomförandebeslut Farsta SDN 2009-01-22), en paviljong med en avdelning i Hökarängen (samråd med SLK, genomförandebeslut 2008-06-17), ytterligare en förskola med en avdelning i Hökarängen (genomförandebeslut Farsta SDN 2009-01-22) samt en paviljong med en avdelning i Gubbängen (genomförandebeslut Farsta SDN 2009-02-12). Ytterligare en paviljong med en avdelning tillkommer inför höstterminen i Gubbängen (genomförandebeslut Farsta SDN 2008-03-25).

Ytterligare utbyggnad under 2009 planeras i samråd med utbildningsförvaltningen och kan innebära ytterligare en avdelning på Hästhagsskolan, en avdelning på Magelungsskolan och två avdelningar på Gubbängsskolan.

En ny förskola kommer att uppföras i kv. Ålö, Farsta Centrum. Det blir ett fabriksbyggt modulhus med tre avdelningar (genomförandebeslut SDN 2008-02-14, hyresmedgivande KS ekonomiutskott 2009-01-28). Förskolan kommer att vara klar för inflyttning vid årsskiftet 2009-10.

På Larsbodafältet, som tillhör Centrala Farsta, är ca 500 bostäder under uppförande på plan mark i kv. Farsta 1:2. Den för förskola anvisade tomten, kv. Tärnö, med en höjdskillnad på ca 10 meter till kringliggande område, visade sig alldeles för otillgänglig för att bygga en förskola till rimlig kostnad. Möjligheten att bygga en väg till platån har utretts. Utredningen visade att vägen blir för brant för att garantera farbarhet under vinterhalvåret.

Ytterligare ca 300 bostäder planeras på Larsbodafältet och i samband med det planeras en förskola med fyra avdelningar i kvarteret Sandhamn. Förskolan planeras tillkomma 2011-12.

I Sköndal byggs 250 bostäder i ett första skede i kv. Tebrödet. Ytterligare 250 bostäder tillkommer i skede 2. En förskola med fem avdelningar planeras här (genomförandebeslut Farsta SDN 2008-11-20, hyresmedgivande KS ekonomiutskott 2009-01-28). Förskolan planeras tillkomma 2011. Ytterligare en förskola kan komma att behövas när resten av området bebyggs.

I Centrala Farsta tillkommer 190 bostäder i kv. Kållandsö. En förskola planeras i området.

Förvaltningen ser över möjligheten att vid behov uppföra tillfälliga förskolepaviljonger, företrädesvis i anslutning till en befintlig förskola.

Farstas äldsta förskola som ligger i en flerfamiljsfastighet som ägs av en bostadsrättsförening i Centrala Farsta är i mycket dåligt skick och kommer om möjligt att avvecklas under perioden.

5. Kostnadsutveckling

Hyreskostnaderna för Farstas förskolor beräknas 2009 uppgå till ca 22 mnkr inklusive tillkommande förskolor och avdelningar. Kända och/eller planerade utbyggnadsbehov kommer att innebära att den sammanlagda årliga hyreskostnaden för stadsdelens förskolelokaler kommer att öka med 8-9 mnkr. Till detta kommer ombyggnader föranledda av arbetsmiljökrav eller förändringar i livsmedelslagstiftningen.

För att minska lokalkostnaderna arbetar förvaltningen för att öka samutnyttjandet. Nya förskolor planeras också med alternativa planlösningar för ett effektivare lokalutnyttjande. Samtidigt ökar stadsdelens totala hyreskostnad eftersom nya lokaler har högre hyra än befintliga.

6. Samverkan

Fyra enheter med totalt 12 avdelningar är inrymda i grundskolans lokaler eller anlagda på skolgårdar. Ytterligare en enhet med två avdelningar startar i Gubbängen i mars 2009 och arbete pågår för att inrätta fyra avdelningar ytterligare med plats för 72 barn i grundskolelokaler.

7. Beräknat bidrag för förskolor med hög hyra

Frågan är för närvarande inte aktuell för Farsta stadsdelsförvaltning

OMSORG OM PERSONER MED PSYKISK OCH FYSISK FUNKTIONSNEDSÄTTNING INKL. HEMLÖSA

1. Inledning

Samtliga boendeenheter för personer med psykisk och fysisk funktionsnedsättning ska konkurrensutsättas enligt stadsdelsnämndens aktivitetsplan. Under våren 2009 har driften av Sköndals gruppbofästäder med 2 enheter och Farsta Strands gruppbofästäder med 4 enheter (LSS) samt Lingberga gruppbofästad (SoL) upphandlats.

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

2. 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. Sedan 2005 har Farsta stadsdelsförvaltning fördubblat antalet platser i bostäder med särskild service enl. LSS för personer med utvecklingsstörning. Under 2009 tillkommer 10 lägenheter för stödboende/särskilt anpassad bostad i vanlig bostadsbebyggelse. Av dessa är 5 lägenheter avsedda för personer med psykiskt funktionshinder och 5 för personer med neuropsykiatrisk funktionsnedsättning. Socialpsykiatri har ett fortsatt stort behov av träningslägenheter som en del i en utvecklad boendekedja.

3. Kapacitet

Det finns 50 lägenheter i stadsdelens gruppbofästäder enligt LSS. Socialpsykiatri har en gruppbofästad enligt SoL med 8 lägenheter och 23 lägenheter för stödboende. Farsta-Steget är en boendeform för hemlösa som förvaltningen driver i Farsta hotellhem. Första-Steget som är ett så kallat introduktionsboende med 8 lägenheter. Andra-Steget är ett mer långsiktigt stödboende och innehåller 21 lägenheter. Samtliga lägenheter är uthyrda.

4. Förändringar i lokalbeståndet

Hökarängens dagliga verksamhet bedriver i dagsläget verksamhet i tre olika lokaler; Farsta sjukhem, på förvaltningens huvudkontor i Farsta Centrum och i en f.d. parklekslokal, Kryddboden, i Hökarängen.

Lokalen på Pepparvägen 9, där delar av Hökarängens DV tidigare bedrev verksamhet, återlämnas till hyresvärden 2009-04-30. Skälet till detta är framförallt att den har brister i tillgängligheten. En ny lokal har införskaffats i Hökarängen dit Hökarängens DV flyttar hela sin verksamhet. Förvaltningen avser att så snabbt som möjligt avveckla parklekslokalen Kryddboden.

Dagverksamheten Porten som vänder sig till hemlösa och missbrukare har fått en ny permanent lokal på Hauptvägen 35 i Hökarängen.

Dagverksamheten Brevduvan för personer med demens under 65 år bedrivs i lokaler i Postiljonens vård- och omsorgsboende. I samband med att driften av Postiljonen övergår till privat utförare utreds Brevdubans eventuella behov av ny lokal.

5. Kostnadsutveckling

En avveckling av Pepparvägen 9 minskar lokalkostnaderna med 0,2 mnkr. Om Kryddboden avvecklas kan ytterligare 0,2 mnkr sparas. Om Hökarängens DV flyttas ut från Farsta vård- och omsorgsboende sparas ytterligare 0,1 mnkr. Hyran för nya lokalen för Hökarängens DV beräknas uppgå till ca 0,4 mnkr.

Beräknad bruttohyreskostnad 2009 uppgår till 6,8 mnkr och beräknade hyresintäkter till 3,3 mnkr. Av 50 boende i gruppboendestäder enligt LSS har 28 accepterat hyreshöjningen till följd av att värdet av gemensamhetsutrymmet har inräknats i hyran. 22 ärenden ligger för prövning i Hyresnämnden. Beslutar Hyresnämnden att bifalla förvaltningens ansökan om hyreshöjning, kommer hyresintäkterna att öka med 0,3 mnkr.

I övrigt förväntas endast sedvanliga hyreshöjningar påverka stadsdelens lokalkostnader.

Två gruppboendestäder är inrymda i bostadsrätter som ägs av fastighetskontoret.

ÄLDREOMSORG

1. Inledning

Av Farstas befolkning är 18,5 % 65 år eller äldre. 2012 beräknas andelen vara 17,6 % och 2017 16,7 %. Farsta är den stadsdel som näst efter Östermalm har den största andelen äldre befolkning. I ålderna 80 år och uppåt har Farsta dock lika stor eller större andel vid samtliga mättningspunkter.

Enligt förvaltningens aktivitetsplan ska Postiljonens vård- och äldreboende konkurransutsättas under 2009. Driftövergången beräknas till 2009-11-01. Två enheter drivs redan i enskilt regi, Ängsö och Veckobo.

Länsstyrelsen har riktat kritik både mot Farsta vård- och omsorgsboende och Edö äldreboende p.g.a. för många boende i grupper för personer med demens. En översyn pågår av förändringsbehovet av stadsdelens äldreboendeenheter.

2. Behov/efterfrågan samt bedömning av andra faktorer som förändrar behovet av lokaler

Befolkningsprognos 2009-2012 enl. USK

	2009	2010	2011	2012	Differens
65- år	8798	8780	8796	8864	66
65-69	1908	2003	2153	2266	358
70-74	1685	1651	1598	1644	- 41
75-79	1753	1675	1614	1558	- 195
80-84	1612	1583	1551	1500	- 112
85-89	1202	1187	1142	1140	- 62
90-94	518	545	597	607	89
95- år	120	136	141	149	29

Antalet äldre ökar enligt prognosen med 66 personer till 2012. Ökningen sker i de yngste och äldsta pensionärsgrupperna med 19 % eller 358 personer i åldersgruppen 65- 69 år och med 18 % eller 118 personer över 90 år.

Behov av antal platser på vård- och omsorgsboende efter befolkningsprognos i Farsta 2009-2012

År	2009	2010	2011	2012
Antal platser	555	562	565	566

Behovsbedömningen är baserad på kända fakta om behov i dag samt USK:s befolkningsprognos.

Möjligheten att välja äldreboende kan innebära förändrad efterfrågan av stadsdelens äldreboende. I samband med ombyggnad av Farsta vård- och omsorgsboende kommer antalet boendeplatser att minska.

3. Kapacitet

Antal platser på kommunala vård- och omsorgsboende inom Farsta stadsdelsområde, inkl. entreprenader

	Antal platser
Farsta vob	140 (ca 84*)
Edö vob	87
Postiljonen	96
Ängsö	14
Veckobo	11
Summa	348

*Efter planerad ombyggnation

Dessutom finns 149 lägenheter i Edö servicehus.

Farsta vård- och omsorgsboende har avvecklat alla platser i dubbelrum. Av nuvarande 140 platser är 10 avsedda för korttidsboende. Under 2009 påbörjas en överföring av korttidsplatserna till Postiljonens vård- och omsorgsboende.

4. Förändringar i lokalbeståndet

Personalkooperativet Hökarängens Hemtjänst hyr lokal i andrahand av förvaltningen eftersom hyresvärden, Stockholmshem, inte ville överföra hyreskontraktet på företaget.

Olika alternativ för ombyggnad av Farsta vård- och omsorgsboende 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 ca 84 lägenheter. En sådan förändring skulle medföra att antalet platser inom äldreboendet skulle minska från 332 till 257 platser, servicehuset inte inkluderat. Den första offerten från Micasa som avsåg 66 platser godkändes inte av förvaltningen. Utredningen har därför ännu inte färdigställts. Förvaltningen förväntar en ny offert inom kort och att stadsdelsnämnden kan ta ställning i frågan under våren 2009.

5. Kostnadsutveckling

En ombyggnad av Farsta vård- och omsorgsboende skulle innebära en kostnadsminskning på ca 5 mnkr genom avveckling av en huskropp. Kostnadsökning för ombyggnad av den andra huskroppen är för närvarande inte känd.

Lokalkostnader för äldreomsorgen 2009

Verksamhet	Kostnader	Intäkter
Vård- och omsorgsboende	27 mnkr	5,8 mnkr
Hemtjänst	6,5 mnkr	3,7 mnkr
Aktivering	0,25 mnkr	
Summa	33,75 mnkr	9,5 mnkr

För att minska lokalkostnaderna arbetar förvaltningen för att öka samutnyttjandet. Hyreskontraktens längd bevakas och ett effektivt nyttjande av lokalerna följs upp kontinuerligt.

Möjligheten att välja äldreboende kan innebära förändrad efterfrågan av stadsdelens äldreboende. Beredskap finns för att anpassa verksamhet och lokaler efter efterfrågan. I samband med ombyggnad av Farsta vård- och omsorgsboende kommer antalet boendeplatser att minska.

Tillfälligt bidrag 2009

Förvaltningen kommer att ansöka om tillfälligt bidrag för tomställning av lokaler om beslut fattas om ombyggnad av Farsta vård- och omsorgsboende. En huskropp måste i så fall tömmas. Förvaltningen avser att ansöka om särskilda medel för detta.

ADMINISTRATIVA LOKALER

1. Inledning

Förvaltningen strävar efter att minska kostnaden för administrativa lokaler.

2. Behov/efterfrågan samt bedömning av andra faktorer som förändrar behovet av lokaler

Under 2009 har förvaltningens ekonomiassistenter överförts till serviceförvaltningen som också kommer att ta över ansvaret för växelfunktionen. IT-funktionen är under upphandling.

3. Kapacitet

137 rum med totalt 195 arbetsplatser finns på Storforsplan 36. På Munkforsplan 45 finns det 14 rum. 21 personer har sin arbetsplats där.

4. Förändringar i lokalbeståndet

Under 2008 lämnade förvaltningen alla administrativa lokaler på Lingvägen 100 i Gubbängen och Munkforsplan 37 i Farsta Centrum och flyttade till Storforsplan 36 i Farsta Centrum. Ytan minskades därigenom med 23,5 % från 5102 kvm till 3900 kvm.

5. Kostnadsutveckling

Flytten av förvaltningens administrativa lokaler innebär en årlig besparing om 1,5 mnkr från 7,1 mnkr till 5,6 mnkr.

TOMSTÄLLDA LOKALER OCH LOKALER SOM INTE NYTTJAS FÖR DEN EGNA VERKSAMHETEN

Sköndals fritidsgård kommer att tomställas efter 2009-06-30 enligt beslut i Farsta SDN (2009-12-18). Förvaltningen har sagt upp lokalen. En ny hyresgäst söks av både förvaltning och fastighetsägare. Årshyra ca 0,5 mnkr.

Två lokaler planeras avvecklas under perioden. Ett före detta hunddagis som lades ned enligt beslut av Farsta SDN. Lokalen har efter renovering använts för evakuering av vattenskadat förskola. Hyreskontraktet utgår under hösten 2010. Hyran är ca 0,2 mnkr. En tidigare kvarterslokal kommer att avvecklas vid årsskiftet 2009-10. Lokalen har tillfälligt använts som förskola med en avdelning, men läget högst upp i en park är svårtillgängligt. Hyran är ca 0,1 mnkr.

Om möjligt kommer Farstas äldsta förskola att avvecklas under perioden på grund av eftersatt underhåll och dålig kvalitet. Förskolan är belägen i en flerfamiljsfastighet. Hyresvärd är en bostadsrättsförening.

Hökarängens dagliga verksamhet har haft sin verksamhet i flera olika lokaler: Pepparvägen 9 i Hökarängen, Farsta vård- och omsorgsboende, på förvaltningens huvudkontor i Farsta Centrum och i en f.d. parklekslokal, Kryddboden, i Hökarängen. Lokalen på Pepparvägen 9 kommer att återlämnas till hyresvärden 2009-04-30 framförallt på grund av att den har brister i tillgängligheten. Förvaltningen söker ny hyresgäst till Kryddboden. Hyreskontraktet gäller till och med 2017-08-31. Hyran är mycket hög.

Förvaltningen kommer att ansöka om följande kostnader för beslutade avvecklingar/omstruktureringar av lokaler:

1) Sköndals Fritidsgård	0,3 mnkr
2) f.d. hunddagis	0,15 mnkr
3) f.d. kvartersgård	0,05 mnkr

Under längre tid har en ombyggnad av Farsta vård- och omsorgsboende utretts. Offerten är ännu inte klar. Om beslut fattas om ombyggnad, måste en huskropp tomställas. Förvaltningen kommer i så fall också att ansöka om denna kostnad.

ÖVRIGA LOKALER

1. Inledning

Övriga lokaler innebär bl.a. lokaler inom individ- och familjeomsorgen, parklekar och fritidsgårdar. Även träningslägenheter och försöklägenheter finns under denna rubrik.

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

Socialpsykiatri och individ- och familjeomsorgen har ett fortsatt stort behov av träningslägenheter som en del i en utvecklad boendekedja.

Förvaltningen har bedrivit mellanstadieverksamhet i parklek- och fritidsgårdslokaler på uppdrag av utbildningsförvaltningen. Från höstterminen kommer utbildningsförvaltningen att bedriva verksamheten i egen regi. Bl.a. med anledning av detta har stadsdelsnämnden beslutat att avveckla Sköndals fritidsgård. Lokalen har sagts upp.

3. Kapacitet

Förvaltningen har f.n. tillgång till 65 träningslägenheter och 24 försökslägenheter.

4. Förändringar i lokalbeståndet

Öppenvårdsverksamheten Pröva flyttar från Larsbodavägen 30 i Farsta Centrum till Havsörnstorget 21 i Fagersjö. Farsta arbetslag finns redan i lokalen. Lokalerna hyrs av Svenska Bostäder på korttidskontrakt med hänsyn till osäkerheten kring lokalernas användning i samband med förtätning av området. Kommer kontraktet inte att förlängas måste nya lokaler införskaffas.

Larsbodavägen 30 som ägs av Micasa kommer att rivas och en förskola (Ålö) uppförs på tomten.

Farsta Miljögrupp bedriver loppmarknad på Pepparvägen 15. I lokalen finns även textilverksamhet Torpet. Hyreskontraktet är förlängt till 2010-04-01. Båda är arbetsverksamheter inom individ- och familjeomsorgen.

5. Kostnadsutveckling

Fastighetskontoret höjer hyrorna med mellan 61-78 % på lokaler förvaltningen hyr.

Lokalkostnaden för barn- och ungdomsverksamhet uppgår till 2,8 mnkr och intäkterna till 0,1 mnkr. För arbetsmarknadsåtgärder uppgår lokalkostnaderna till ca 0,5 mnkr. Lokalkostnader för tränings. Och försökslägenheter ingår i beräknad kostnadsutveckling i avsnittet omsorg om funktionshindrade mm.

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 och kundvalsmodellen.