



LOKALFÖRSÖRJNINGSPLAN 2004

1. Inledning

Enligt stadsledningskontorets anvisningar skall en lokalförsörjningsplan vara en bilaga till verksamhetsplanen. Lokalförsörjningsplanen skall vara ett instrument för staden att på lokal och central nivå kunna planera det långsiktiga behovet av lokaler och utgör en viktig grund för att uppnå ett effektivt resursutnyttjande. Planen skall användas för att anpassa mängden och inriktningen på lokalresurserna. Målet är att skapa en långsiktig hållbar lokalplanering så att lokalerna är utformade på bästa tänkbara sätt för verksamheterna till en rimlig kostnad. En lokalförsörjningsplan skall bidra till att hålla lokalkostnaderna nere och förenkla omstruktureringar.

Till planen fogas en sammanställning över de lokaler som stadsdelsnämnden förhyr samt ett utdrag ur en aktuell befolkningsprognos från utrednings- och statistikkontoret.

2. Verksamheter

2.1 Förskola

2.1.1 Kommentarer till lokalsammanställningen för förskolelokaler i bilaga 2

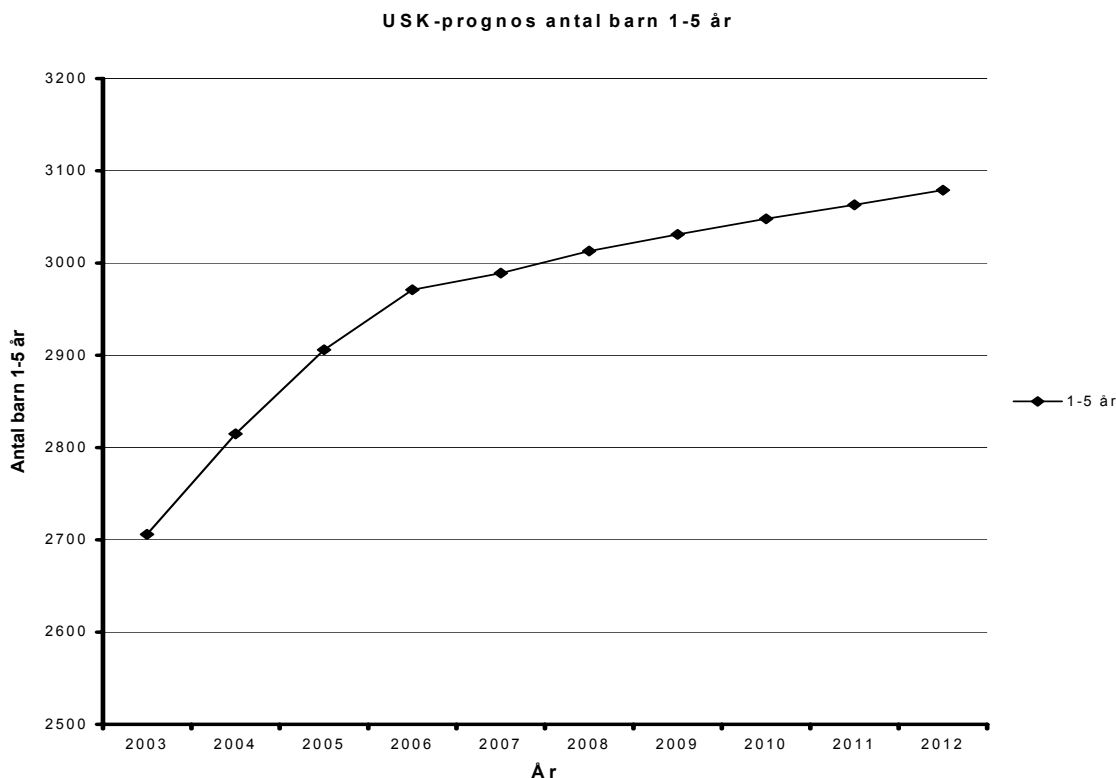
Roslagsgatan 20 och Vegagatan 12 är nya förskolor som har inrättats under 2003. Förskolan Norrbackagatan 21-23 har utökats med en avdelning. F.n. pågår förhandlingar med två bostadsrättsföreningar som krävt kraftiga hyreshöjningar och att hyresvärden slipper underhållsansvaret. Två andra förskolor har redan en hyra som överstiger maximinormen, 1644 kr/kvm. Förskolan Birkagatan 15 är uppsagd för avflyttning, förhandlingar pågår. I ytterligare ett fall, Vidargatan 4 har förvaltningen tvingats förhandla bort besittningsskyddet.

2.1.2 Kommentarer till befolkningsprognosen avseende förskolelokaler samt övrigt som kan förändra behovet.

Antalet barn i aktuell ålder, 1-5 år ökar fram till år 2012 med 548 barn. Under år 2004 ökar gruppen med 109 barn. Under år 2005 och 2006 tillkommer ytterligare 156 barn. En del av dem kommer sannolikt att bo i Sabbatsbergsområdet. Första etappen av utbyggnaden av detta område detaljplaneras f.n. med sikte på 260 – 300 lägenheter. Utbygganden förutsätter att den nuvarande förskolan i området, Olivecronas väg 10, rivs.

I augusti 2003 är 1190 barn inskrivna i kommunal förskola och 946 i enskilda förskolor. Det innebär att 79% av åldersgruppen 1-5 år har förskoleplats. Det är en minskning från 81% förra året och från 82,6% året dessförinnan. Huruvida detta beror på att barn som bor

på Norrmalm i ökad utsträckning har fått plats i förskola i annan stadsdel eller på minskad efterfrågan har inte analyserats. Två procentenheter motsvarar 54 barn.



I lokalförsörjningsplanen för år 2003 bedömde förvaltningen att det behövdes fyra nya avdelningar, i kommunal eller enskild regi, för att möta det ökade behov som beror på befolkningsutvecklingen och ytterligare två om minskningen av barngrupperna med i genomsnitt två barn per grupp i de kommunala förskolorna skulle genomföras successivt och jämt fram t.o.m. år 2006. Fem nya avdelningar har inrättats i kommunal regi under år 2003. Efter höstintagningen visade det sig att det återstår lediga platser motsvarande drygt en avdelning. En förklaring till detta kan vara att den enskilda verksamheten har ökat sin inskrivning med 27 barn. F.n. är 2 136 barn inskrivna i förskolor på Norrmalm, varav 1190 i förskolor i kommunal regi och 946 i förskolor i enskild regi. Det innebär att andelen i kommunal regi har ökat från 55,1% år 2002 till 55,7% år 2003.

Antalet barn i kommunal förskola har ökat med 63. Vidare har förskolorna minskat gruppstorleken motsvarande 36 barn under år 2003 enligt redovisningen i tertialrapport 2. Vi har tillskapat ca 75 nya platser genom att nyinrätta avdelningar. Ca 60 av dessa har utnyttjats för inskrivning av 63 barn och minskad gruppstorlek med 36 barn, summa 99 barn.

D.v.s. 39 barn har skrivits in utan att ytterligare yta erfordrats. I vilken utsträckning förskolorna kan fortsätta att minska gruppstorleken utan att öka ytan per barn avser förvaltningen att undersöka under våren 2004.

2.1.3 Förändringar i beståndet av förskolelokaler

Antalet barn i åldersgruppen 1-5 år ökar således med 109 under år 2004. Om vi utgår ifrån att liksom i år 55,7 % av dem kommer att efterfråga kommunal förskola erfordras 61 nya platser. Emellertid är det 11 fler sexåringar som lämnar förskolan än det var i fjol. Nettobehovet skulle således vara 50 platser. Dessutom erfordras 28 platser om fortsatt minskning av gruppstorlek erfordrar mer yta. Då skulle 78 nya platser erfordras. Det motsvarar fem avdelningar enligt en genomsnittlig avdelningsstorlek på 15,2 barn sedan minskningen med 2 barn per avdelning är genomförd. Lediga platser motsvarande en avdelning finns som ovan anförts redan inrättade under år 2003. Utbyggnadsbehovet skulle då motsvara minst fyra avdelningar, förutsatt att de enskilda förskolorna fortsätter att ta sin andel av det ökande barnantalet i stadsdelen.

Stadsdelsnämnden har redan fattat inriktningsbeslut gällande en ny förskola om två avdelningar vid Vegagatan 4. Vidare avser förvaltningen att inrätta ytterligare en utegrupp vid Kejsarkronans förskola. Lokaler sökes således för minst ytterligare en avdelning. I första hand undersöks möjligheterna att omvandla något av de fritidshem som är knutna till Lilla Adolf Fredriks skola.

Även under år 2005 torde fyra nya avdelningar erfordras. Ett konkret projekt finns, nämligen det nuvarande fritidshemmet och förskoleklassen på Vanadisvägen 15. Denna verksamhet kommer att flytta in i Matteus skolbyggnad efter ombyggnad av A-flygeln där.

För år 2006 planeras nya förskolor i Sabbatsbergsområdet som ersättning för förskolan Kastanjebacken och för att möta den ökande efterfrågan p.g.a. inflyttningen av barnfamiljer i detta och angränsande områden.

2.1.4 Bedömning av förändringar av kostnader över tiden för förskolelokaler

Pågående hyresförhandlingar om förskolor i bostadsrättsföreningar kommer att leda till höjda hyror och även ökade kostnader för underhåll.

För den nya förskolan vid Vegagatan 4 kommer stimulansbidrag att sökas enligt schablon. Förhandlingar pågår om ombyggnadskostnaderna och deras fördelning. Ombyggnad av fritidshem i anslutning till Lilla Adolf Fredriks skola beräknas kosta mindre. Stimulansbidrag kommer att sökas. En ytterligare utegrupp kräver upprustning av köket i Barnens timmerstuga på Norra Djurgården, som utgruppen använder som raststuga. Denna upprustning har ännu inte kostnadsberäknats. Stimulansbidrag kommer att sökas.

Först när detaljplaneringen av Sabbatsbergsområdet är klar kan kostnaderna beräknas för nya förskolor i det området. Dessa torde bli så omfattande att de kommer att underställas kommunstyrelsens ekonomiutskott.

2.1.5 Beskrivning av hur kommunfullmäktiges mål att minska barngrupperna ska uppfyllas.

Utifrån inskrivningssituationen år 2002 krävs en minskning av antalet inskrivna barn i nuvarande förskolor med 128 eller 32 per år under mandatperioden för att målet att minska avdelningarna med i genomsnitt två barn per avdelning skall uppnås. Som ovan redovisas kommer under år 2003 gruppstorlek att minska med sammanlagt 36 barn. Det innebär att ytterligare minskning av gruppstorleken under år 2004 med minst 28 barn planeras. En undersökning kommer att genomföras i vilken utsträckning detta kan ske utan att mer yta per barn erfordras. Planeringen ovan utgår dock tillsvidare ifrån att ytterligare förskoleavdelningar erfordras i motsvarande omfattning.

2.2 Grundskola/skolbarnomsorg

2.2.1 Kommentarer till lokalsammanställningen i bilaga 2

Ombyggnad har beslutats av A-flygeln i Matteus skola. Inriktningsbeslut finns även för ytterligare ombyggnad i skolan. Genomförandebeslut av denna senare etapp avvaktar skolorganisationsutredningen. De fritidshem som hör till Lilla Adolf Fredriks skola har adresserna Drottninggatan 79, Kungstensgatan 65, Västmannagatan 27, Rådmansgatan 76, Västmannagatan 29. Vidare disponerar skolan lokaler för slöjdsalar och mellanstadieklubb på Sabbatsbergsvägen. Denna lokal kommer att rivas i samband med utbyggnaden av området med bostäder. Lokalen Odengatan 60 används för en särskild undervisningsgrupp organisatoriskt knuten till Vasa real/Gustav Vasaskolan.

I Johannes skola finns hiss bara i A-huset. I D-huset, som används för skolbarnomsorg, saknas vatten och kök på översta våningen. På näst översta våningen finns endast ett otillräckligt kök. I Gustav Vasa skola saknas hiss i gymnastikbyggnaden. I Matteus skola finns hiss i huvudbyggnaden, men inte i flyglarna. Ventilationen har förbättrats under år 2003 i Rödabergsskolan och Gustav Vasa skola. Arbetsmiljöförbättringar genomförs löpande även i de andra skolorna.

2.2.2 Kommentarer till befolkningsprognosen avseende grundskole- och skolbarnomsorgslokaler samt övrigt som kan förändra behovet

Befolkningsprognosen visar att successiv ökning av antalet sexåringar varje år, sammanlagt med 114 fram till år 2012. Antalet barn i åldrarna 7-12 år minskar däremot med 27 fram till år 2010 för att därefter åter öka. Antalet barn i åldrarna 13-15 år minskar med 140 fram till år 2012. Skolplaneringen grundas emellertid på en särskild elevantalsprognos som utrednings- och statistikkontoret tar fram. Den bygger på en framskrivning av det antal elever som var inskrivna i varje årskurs förra höstterminen med hänsyn tagen till befolkningsprognosen och skolornas upptagningsområden.

Adolf Fredriks musikklasser är en profilskola med kommunövergripande intagning. Skolan har en kapacitet för 1080 elever och brukar ha 1082 elever inskrivna. Ca 100 av dessa brukar komma från Norrmalm.

I nedanstående siffror bortses från Adolf Fredriks musikklasser

| Kapacitet 2001 | Antal inskrivna ht 2002 | Antal inskrivna ht 2003 | USKs prognos för 2010 |
|----------------|----------------------------|----------------------------|--------------------------|
| 3665 | 3446 (219 tomma platser) | 3423 (242 tomma platser) | 3016 (649 tomma platser) |

Om vi bortser från Adolf Fredriks Musikklasser är elevantalet f n 3423. Av dessa elever bor

2 501 på Norrmalm. I Norrmalms skolors upptagningsområden bor ytterligare 850 elever som således går i friskola eller kommunal skola i annan stadsdel. Å andra sidan går ungefär lika många, eller 922 elever, i Norrmalms kommunala skolor trots att de bor i annan stadsdel eller kommun.

Prognosen för år 2010 anger att antalet elever ska vara 3016. Minskningen sker framför allt i år 1-5. Prognosen baseras emellertid på antalet inskrivna ht 2002, dvs 3446 elever. Nästa prognos, som kommer att baseras på det lägre inskrivningstalet ht 2003, torde komma att visa på ett ännu lägre elevunderlag år 2010. Om vi jämför antalet inskrivna med prognosen för år 2010 visar det att elevunderlaget kommer att minska med 407 elever. Härtill kommer att antalet elever redan sedan tidigare är lägre än det antal som skolornas lokaler är dimensionerade för.

2.2.3 Förändringar i beståndet av grundskole- och skolbarnomsorgslokaler

Översyn av skolorganisationen och möjligheterna att avveckla fristående lokaler för skolbarnomsorg redovisas i särskilt ärende.

2.2.4 Bedömning av förändringarna av kostnaderna över tiden för grundskole- och skolbarnomsorgslokaler

Skolhyrorna har sjunkit något p.g.a. ränteläget för de hyrestillägg för tidigare ombyggnader som ingår i hyran för SISAB-skolorna. Fortfarande är dock den samlade hyreskostnaden närmare 5 mnkr högre än vad som täcks av lokalschablonen per elev. Ett hyrestillägg i Vasa Real kommer dock att vara slutamorterat år 2005.

Ombyggnaden av A-flygeln i Matteus skola kommer att medföra ett nytt hyrestillägg för skolan. Genom att fritidshemmet Vanadisvägen 15 omdisponeras till förskola kommer dock inte summan av hyrorna för skollokaler att öka.

De ytterligare lokalavvecklingar som föreslås i skolorganisationsärendet kommer att medföra en hyresminskning för skolbarnomsorgen med 0,3 mnkr kr år 2004 och ytterligare 2 mnkr kr de kommande åren. Å andra sidan erfordras en rad åtgärder i SISAB-skolorna som i den mån de inte kan finansieras med centrala medel kommer att belasta barn- och ungdomsprogrammet anslag.

2.4 Omsorg om fysiskt och psykiskt funktionshindrade

2.4.1 Kommentarer till lokalsammanställningen för lokaler för omsorg om fysiskt och psykiskt funktionshindrade i bilaga 2.

För att minska lokalkostnaderna för den socialpsykiatriska enhetens verksamhet koncentreras den till Nya verkstan, Norrtullsgatan 12 K. Det innebär att lokalen Vulcanusgatan 2 liksom två lokaler på Norrtullsgatan 14 tomställs. Överläggningar med hyresvärden pågår om möjligheterna att gå ur kontrakten i förtid.

Kollektivbostaden på Hagagatan 17 A byggs om under 2003 till en modern gruppbostad för utvecklingsstörda.

2.4.2 Kommentarer om vad som kan påverka behovet av lokaler för omsorg om fysiskt och psykiskt funktionshindrade.

För de psykiskt funktionshindrade i stadsdelen bedömer förvaltningen att ytterligare 15 lägenheter erfordras, i två eller tre grupper.

När det gäller utvecklingsstörda har förvaltningen i inriktningsärende 2002 bedömt behovet till ytterligare 13 lägenheter för utvecklingsstörda. Detta behov bedöms i dag ha ökat till 15. För personer med Aspergers syndrom erfordras 7 s.k. ytterlägenheter. För psykiskt funktionshindrade i stadsdelen behövs 15 lägenheter ytterligare.

2.4.3 Förändringar i beståndet av lokaler för omsorg om fysiskt och psykiskt funktionshindrade

Två gruppbostäder om vardera fem lägenheter för utvecklingsstörda planeras i nybebyggelse vid Norra Bantorget. Ytterligare två gruppbostäder om fem lägenheter för utvecklingsstörda planeras i Sabbatsbergsområdet. Om dessa realiserar har utbyggnad motsvarande stadsdelens egna behov tillgodosetts. Eftersom lägenheterna fördelas till den i staden som har störst behov är det emellertid inte säkert att det är boende i Norrmalm som får erbjudande om att flytta in i dessa lägenheter. I Sabbatsbergsområdet har förvaltningen också anmält behov av ytterligare 3 gruppbostäder om vardera fem lägenheter för psykiskt funktionshindrade. Det är troligt att två av dessa kan realiseras i den första etappen av utbyggnaden av Sabbatsbergsområdet.

2.4.4 Bedömningen av förändringarna av kostnader över tiden för lokaler för omsorg om fysiskt och psykiskt funktionshindrade.

När nämnden slipper kostnaderna för de tomställda lokalerna inom socialpsykiatrin minskar hyreskostnaderna i motsvarande mån, vid dags dato 816.452kr/år. Nya gruppbostäder medför ökade hyreskostnader för såväl förvaltningen som för de funktionshindrade. Även personalkostnaderna för gruppbostäderna ökar. Inom socialpsykiatrin bedöms emellertid alternativkostnaderna som högre.

2.5 Äldreomsorg

2.5.1 Kommentarer till lokalsammanställningen för äldreomsorgslokaler i bilaga 2
Dalagatans servicehus består av två sammanbyggda vinkelställda huskroppar i sju våningar. Alla lägenheter saknar balkong. Huvudentrén nås via en tämligen brant gångväg från gatan. Huset innehåller 40 lägenheter varav 15 enrummare och 25 tvårummare. Det finns matsal och mottagningskök som inte används. Det finns en sjuksköterskemottagning i källarvåningen och lokaler för öppen hemvård. De senare är uthyrda på ettårskontrakt till ett privat företag. I övrigt finns reception och expedition, tvättstugor och personallokaler av olika slag. 16 av lägenheterna är tomställda. Huset är för litet för att kunna drivas som servicehus. Enligt servicehusutredningen erfordras total ombyggnad om det ska användas för heldygnsomsorg.

Väderkvarnens servicehus, Brunnsgatan 26, består av ett halvt kvarter med en sluten byggnadskropp. Våningshöjden varierar mellan 5 och 7. Anläggningen innehöll ursprungligen landstingets vårdcentral, som har byggts om till ålderdomshem, och en sjukhemsavdelning som kvarstår i stort oförändrad (Magnoliagården). Servicehuset innehåller totalt 143 lägenheter, varav 74 tvårummare och 69 enrummare. Dessutom finns tre gruppboendestäder och 20 boende i ålderdomshem. I Magnoliagården bor 52 personer i 47 små sjukrum. Boendet är uppdelat i en demensavdelning och en sjukhemsavdelning. I huset finns samlingssal, matsal och tillagningskök, badavdelning, bibliotek, sjuksköterskeexpeditioner, hobby- och klubbrum, lokaler för öppen hemvård, fotvård, externa butiker och kontor, reception, expedition, vaktmästeri, tvättstugor och personallokaler av olika slag. Servicehusutredningens bedömning är att mindre åtgärder behövs för fortsatt serviceboende. Men även möjligheterna till ombyggnad för fler boende i heldygnsomsorg är goda.

Vädurens servicehus, Roslagsgatan 20, består av en E-formad byggnad i sex plan. Servicehuset innehåller totalt 117 lägenheter, varav 54 tvårummare och 63 enrummare. Dessutom finns en gruppbostad om 13 lägenheter för dementa. Det finns samlingssal, matsal med mottagningskök, badavdelning, aktiveringslokaler, läkarmottagning, fotvård, våningsmatsalar, reception, expedition, vaktmästeri, tvättstugor och personallokaler av olika slag. Matsalen och köket används inte sedan september 2002. Samlingssalen används i viss utsträckning. Servicehusutredningens bedömning är att för många av servicelägenheterna fordras så omfattande åtgärder så att en total ombyggnad till heldygnsomsorg är att föredra.

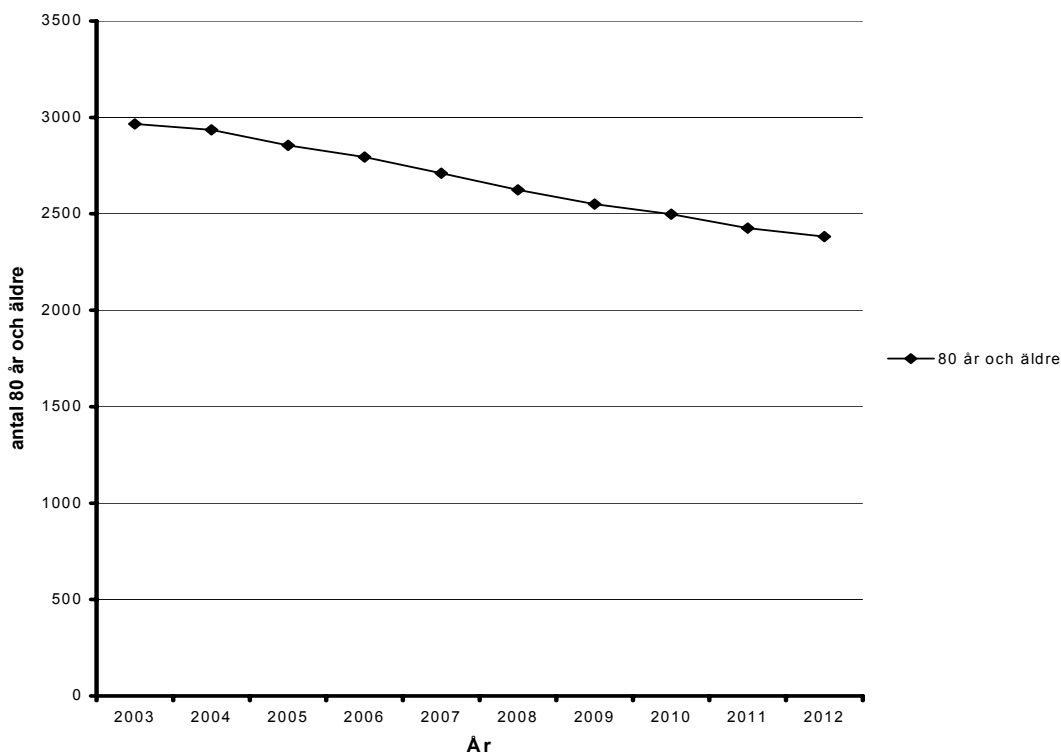
Riddarsporrens servicehus, Norrtullsgatan 12 L, består av två byggnader i sex-sju våningar. Servicehuset innehåller totalt 128 servicelägenheter, varav 65 tvårummare och 63 enrummare. Dessutom finns tre gruppboendestäder för dementa och ett ålderdomshem. Det finns matsal och mottagningskök som inte används sedan september 2002. Det finns lokaler för arbetsterapi, bibliotek, klubbrum, sjukgymnastik, fotvård, dagverksamhet, våningsmatsal samt en närbutik. Alla våningsplan mot Norrtullsgatan är omdisponerade till heldygnsomsorg utom nedersta och översta planen. Servicehusutredningens bedömning är att det är tveksamt att bygga om fler lägenheter till boende med heldygnsomsorg.

Vasens servicehus, Kadettgatan 2, består av en U-formad byggnad i fyra plan. Därutöver finns fyra lägenheter och några lokaler i suterrängplan mot Norrbackagatan. Restaurangen har lagts ned. Servicehuset innehåller totalt 33 lägenheter varav 10 tvårummare och 23 enrummare. Dessutom finns två gruppboendestäder för dementa med tio lägenheter vardera och ålderdomshem med totalt 40 lägenheter. Vidare finns samlingssal, bibliotek, aktiveringslokaler, fotvård och hårvård, dagverksamhet i husets matsal för husets boende, bad, kontorslokaler i f.d. restaurangköket, reception, expedition, läkarmottagning, tvättstugor och personallokaler. Servicehusutredningens bedömning är att möjligheterna att förbättra tillgängligheten är dåliga. Kostnaderna för ytterligare boende med heldygnsomsorg är höga.

2.5.2 Kommentarer till befolkningsprognosen avseende äldreomsorgslokaler samt övrigt som kan förändra behoven.

Befolkningsprognosen visar på en fortsatt minskning av antalet invånare över 80 år från 2 966 i år till 2 382 år 2012. I den senaste äldreboendeplanen bedömdes behovet av äldreboendeplatser minska med 20% fram till år 2010. Den aktuella befolkningsprognosen tyder på att befolkningsminskningen i åldersgruppen över 80 år går långsammare. År 2010 bedöms nu antalet invånare i denna åldersgrupp vara 2498 mot 2348 i förra årets. Antalet äldre invånare fortsätter dock att minska därefter.

USK-prognos 80 år och äldre



Vilken inriktning på omsorgen som behövs i framtiden är svårt att veta. Stadsdelsförvaltningens bedömning är dock att det är behovet av servicelägenheter som minskar.

En successiv utglesning av dubbelrummen i heldygnsomsorgen pågår.

2.5.3 Förändringar i beståndet av äldreomsorgslokaler

Stadsdelsnämnden har under år 2002 avvecklat Gustav Vasahemmet med ursprungligen 120 platser för helinackordering. Under hösten 2003 och våren 2004 avvecklas Nya Hemmet med 50 platser för helinackordering. I särskilt ärende har stadsdelsnämnden föreslagit kommunstyrelsen att omvandla Dalagatans servicehus och servicelägenheterna i Riddarsporrens servicehus, hus B, till seniorbostäder.

Kvaliteten på boende i den gamla sjukhemsavdelningen i Väderkvarnens servicehus motsvarar inte de krav som ställs. En ombyggnad till 26 lägenheter bör därför projekteras under år 2004. Det medför ett minskat platsantal med 26.

I Klockhuset har stadsdelsnämnden i ett inriktningsbeslut godkänt projektering av ombyggnad av rehabiliteringslokalerna till lägenheter. Eftersom förvaltningen nu bedömer att fler lägenheter f.n. inte behövs och att en sådan ombyggnad inte kan finansieras genom de lägenhetshyror som kan tas ut har förvaltningen avbrutit projekteringen och undersöker istället möjligheterna att bedriva annan verksamhet i lokalerna.

En avstämning av uthyrningsläget för servicelägenheter görs löpande för att kunna bedöma om ytterligare avvecklingsbehov uppkommer.

2.5.4 Bedömning av förändringar av kostnader över tiden för äldreomsorgslokaler

Överläggningar har inletts med gatu- och fastighetskontoret om möjligheterna att frånträda hyreskontraktet för Nya Hemmet i förtid. Omvandling av Dalagatans serviceboende torde medföra att förvaltningen slipper hyreskostnader för administrativa lokaler och för restaurang och matsal. Omvandlingen av servicelägenheterna i Riddarsporren kommer preliminärt att förenas med att förvaltningen hyr tillbaka gemensamhetslokalerna. Fastighetsägaren undersöker möjligheterna att hyra ut restauranten i Väduren kommersiellt. Ombyggnaden av Magnoliagården (sjukhemsavdelningen i Väderkvarnens servicehus) kommer att översiktligt kostnadsberäknas och presenteras i ett särskilt inriktningsärende till stadsdelsnämnden.

2.6 Administrativa lokaler

2.6.1 Kommentar till lokalsammanställningen för administrativa lokaler

På Norrtullsgatan 14 ligger administrativa lokaler för den socialpsykiatriska enheten. Dessa tjänstemän kommer att flytta in i Nya verkstans lokaler i början av år 2004. I Katarinahuset finns ledningen för Norrmalms gruppbostäder och personallokaler för utförarenheten inom handikappomsorgen. På Sveavägen 59 ligger en arbetssökarverksamhet som vänder sig till flera stadsdelar och kommuner.

2.6.2 Kommentarer om vad som kan påverka behovet av administrativa lokaler

Förvaltningens nya organisation gäller fr.o.m. i år. Denna medförde ett effektivt utnyttjande av förvaltningshuset. Konkurrensutsättning av ytterligare administrativa enheter är inte aktuell.

2.6.3 Förändringar i beståndet av administrativa lokaler

På Sveavägen 59 planerar fastighetsägaren, gatu- och fastighetskontoret en ombyggnad med kommersiella hyresnivåer som följd. Competencen kommer därmed att få en hög hyreshöjning efter ombyggnad. En billigare lokal sökes redan nu. F.n. är inga andra förändringar kända.

2.6.4 Bedömningen av förändringarna av kostnader över tiden för administrativa lokaler.

Gatu- och fastighetskontoret har höjt hyran för en del av förvaltningskontoret. De besparingar som kan göras på andra administrativa lokaler väger inte upp detta.

2. 7 Tomställda lokaler

2.7.1 Kommentarer till tomställda lokaler

Sedan fritidshemmet Sigtunagatan 4 flyttat in i Gustav Vasaskolan pågår förhandlingar med bostadsrättsföreningen om lokalens framtida användning.

Sedan socialpsykiatriska enheten koncentrerats sin verksamhet till en lokal uppkommer tre tomställda lokaler.

2.7.2 Kommentar om vad som kan påverka mängden av tomställda lokaler

När skolororganisationen förändras kommer lokaler att frigöras. De som inte omdisponeras till förskola kommer att tomställas. Koncentrationen av friliggande administrationslokaler kan medföra tomställda lokaler.

2.7.3 Bedömningen av förändringarna av kostnader för tomställda lokaler över tiden

Omstruktureringen av äldreomsorgen och skolan kommer att öka kostnaderna för tomställda lokaler de närmaste åren.

2.8 Övriga lokaler

2.8.1 Kommentarer till lokalsammanställningen för övriga lokaler i bilaga 2

I Vanadislunden ligger fritidsenhetens lokal för ungdomsverksamhet. Möjligheterna att använda den även för mellanstadieklubb från Johannes skola undersöks. Under året har stadsdelsförvaltningen hittills fått 6 försökslägenheter vara två inom stadsdelsnämndsområdet och fyra utanför.

2.8.2 Kommentarer till sådant som kan förändra behovet

Behovet av försöks- och träningslägenheter är stort. Nuvarande tilldelningsmål av c:a tio per år torde dock gälla även de närmaste åren.

2.8.3 Förändringar i beståndet av övriga lokaler

Friluftslokalen, Stora Skuggans väg 14, används som ovan redovisats av två utegrupper från förskolan.

2.8.4 Bedömning av förändringar av kostnaden över tiden för övriga lokaler

En utökad köksfunktion på Stora Skuggans väg 14 kommer att direktfinansieras och således inte påverka hyran. Några kostnadsförändringar emotses således inte.

3 Sammanfattande synpunkter

Samutnyttjande av Vanadisstugan med fritidsenheten och Johannesskola planeras.

Effektivt utnyttjande av lokaler som ska vara kvar undersöks inom alla verksamheter så att andra lokaler kan avvecklas. Det kan övergångsvis medföra ökade kostnader för tomställda lokaler.

3.2. Övergripande och samlad bedömning av nämndens lokaler

Som ovan anförts pågår omstrukturering av äldreboendet och koncentration av grundskoleverksamheten i princip till skolornas huvudbyggnader. Samtidigt byggs förskolan ut. Befintliga lokaler har större eller mindre behov av upprustning för att förbättra tillgängligheten. I flera lokaler har förvaltningen underhållsansvaret men saknar tillräckliga medel för att ta detta fullt ut.

3.3. Samlad bedömning av hur befolkningsutvecklingen påverkar lokalbehovet samt annat som kan påverka behovet

Nettoresultatet av färre äldre och färre grundskoleelever samt fler barn i förskolan bör bli minskad lokalyta och minskade lokalkostnader

3.4. Sammanfattning av planerade förändringar i lokalbeståndet och strategin för detta.

Strategin är att avveckla äldreboenden så att tomställda lägenheter i servicehus ska kunna undvikas. Vidare att minska elevkapaciteten i skolorna så att lokalutnyttjandet blir effektivare. Härvid avvecklas i första hand friliggande fritidshem. Där så är möjligt och lämpligt omvandlas dessa till förskolor.

3.5 Långsiktig och översiktlig bedömning av lokalkostnaderna över tiden

Hyran per kvadratmeter är på väg upp inom Norrmalm. När hyrorna omförhandlas träffas avtal som gör att hyresnivån på våra gamla kontrakt stiger tills den möter den fallande hyresnivån på tomställda kontorslokaler. Eftersatt underhåll och ökade krav på tillgänglighet och ventilation medför också ökade kostnader per kvadratmeter. Å andra sidan bedömer förvaltningen att förhyrd yta ska kunna minskas. Det långsiktiga nettot torde bli en mindre kostnadsminskning på sikt.

3.6 Slutord

Stadsdelsnämnden önskar att den centrala behandlingen av omvandlingen av servicehus till seniorboendet skyndas på och att SISABs schablonmässiga påslag på sina

ombyggnadskostnader ses över och anpassas bättre till marknaden. Även ansvaret och kostnaderna för s k tillgänglighetsanpassningar borde ses över. Stadsdelsnämnden ser detta som fastighetsförbättrande åtgärder oavsett hyresgäst och bör därför vara en angelägenhet för SISAB.

Bilagor

- 1. Befolkningsprognos**
- 2. Lokalsammanställning**