

LOKALFÖRSÖRJNINGSPÅN FÖR KISTA STADSELSNÄMND 2007

1. Inledning

Kista stadsdelsnämnd hyr totalt ca 109.000 kvadratmeter lokaler fördelade på 267 hyreskontrakt för sin samlade verksamhet. Totala nettohyreskostnaden beräknas till cirka 94,8 mnkr för år 2007. År 2006 var motsvarande beräknad nettohyra 95 mnkr. Minskade hyror för avvecklade lokaler har kompenserat hyreshöjningar. Höjningarna beror främst på höjda kapital samt drift- och underhållskostnader och att fjärrvärmekostnader numera ingår i hyran för förskolor och fritidshem.

Hyrorna är beräknade i 2006 års nivå samt redan kända hyreshöjningar för 2007. Genom höjda kapitalkostnader beräknas hyrorna för skolor och övriga förskolor stiga år 2007. I hyrorna inräknas som regel inte elkostnader men uppvärmningskostnader.

Sammanställning av lokalförsörjningsplanen i tabellform framgår av bilaga A.

Befolkningsprognos redovisas i bilaga B. I prognosen har inte hänsyn tagits till exploateringen av Kista Gård och Kistahöjden. Den igångsatta planeringen med utbyggnad av en helt ny stadsdel i Kista Gård har beräknats få ett genomslag med inflyttning av boende från mitten av år 2009. Kista är en av de stadsdelar som kommer att ta emot flest flyktingar vilket inte heller kunnat beräknas.

2. Förskola

2.1 Kapacitet

Antalet förskolebarn i kö och antal lediga platser i stadsdelen är för närvarande i balans. Förvaltningen är trots nuläget observant på eventuella snabba ändringar i efterfrågan på förskoleplatser likt de som inträffat i stora delar av övriga staden.

2.2 Befolkningsprognos

Antalet barn ökar med ca 2 % från 2006 till 2009 och sedan ytterst marginellt de kommande åren. I prognosen har dock inte hänsyn tagits till exploateringen av Kista Gård och Kistahöjden. Den igångsatta planeringen med utbyggnad av en helt ny stadsdel i Kista Gård beräknas få ett genomslag från mitten av år 2009 och Kistahöjden i slutet av samma år. Totalt kan det vara fråga om 900 lägenheter i dessa första etapper

2.3 Förändringar i lokalbeståndet

Det tidigare tomställda fritidshemmet på Lofotengatan 41 var planerat att byggas om till förskola. Det har visat sig vara så hårt slitet att den inte går att ta i anspråk för förskoleverksamhet, utan omfattande ombyggnad. Samtal pågår med ägaren, brf Husby 1, att eventuellt riva nuvarande byggnad och ersätta den med en mindre byggnad för 2-3 förskoleavdelningar, som filial till närliggande förskola. I Kista finns lokaler som för närvarande används för evakuering av delar av Igelbäcksskolan på grund av brand i somras. Denna evakuering beräknas vara klar efter vårterminens slut 2007 och lokalerna kan då tas i bruk vid eventuellt ökat platsbehov i stadsdelen.

I Kista gård och Kistahöjden byggs en hel ny stadsdel som på sikt kan få uppemot 8000 invånare. Det har även börjat diskuteras att bygga bostäder även i Kista företagsområde. I den fortsatta detaljplaneringen för Kista Gård ingår att avsätta mark för förskolor och 0-5 skola i nya stadsdelen. Det får även övervägas om det ska byggas insprängda förskolor i bostadskvarteren.

Stadsdelsförvaltningen och byggföretagen som fått markanvisningar anser att det är helt nödvändigt med fullt utbyggd lokal service i Kista Gård och det omfattar även 0-5 skola. Detaljplaneringen för Kista Gård påbörjas år 2007 för en första etapp med ca 700 lägenheter och inflyttning beräknas börja ske i mitten av år 2009. Kistahöjden med radhus, stadsvillor och annan låghusbebyggelse beräknas bli inflyttningsklart i slutet av år 2009.

Efterfrågan och behovet av kommunala lokaler är beroende av de icke-kommunala förskolornas utbyggnad. I Kista finns det en stor andel sådana förskolor. Förra året hade dessa en minskad efterfrågan och i Kista reducerades deras förskolelokaler.

2.4 Kostnadsutveckling

Kista stadsdelsförvaltning har självkostnadsavtal med i stort sett alla hyresvärdar som en följd av de exploateringsavtal som upprättades när förskolorna byggdes eller hyresavtal med SISAB. Behov finns av upprustning och verksamhetsanpassningar i flera förskolor av främst kök, vilket ger tilläggshyror.

Genom nya hyresavtal och ändrade principer sedan SISAB tagit över fastighetskontorets förskolor har hyrorna sänkts för upprustade förskolor och höjts för de med de med sämst standard. Hyrorna stiger nu med anledning av ökade

kapitaltjänstkostnader och drift och underhållskostnader. Numera ingår även kostnad för fjärrvärme i hyran, med en schablonkostnad av 80 kr/kvm.

Förskolor hos bostadsrättsföreningar har haft relativt sett låga hyror men blir vid nödvändiga upprustningar kan de bli högre än SISAB:s hyror. Detta beror på ogynnsammare finansiering med kortare amorteringstiders. Ett problem är också att bostadsrättsföreningar som regel inte vill momsregistrera sig, därför kan inte momsavdrag ske för investeringar och driftkostnader.

Mot denna bakgrund hade det varit positivt för Kista stadsdelsnämnd om staden hade tagit över fristående förskolor. Många bostadsrättsföreningar skulle vilja överlåta sina förskolor då de inte anser sig ha kompetens eller förutsättningar att driva dessa och de kräver nu stora upprustningsinsatser och särskild kompetens för ombyggnad. Samtidigt anser stadsdelsförvaltningen att det finns stora fördelar med att bostadsrättsföreningarna är med och tar ett lokalt ansvar för den lokala servicen. Stadsdelsförvaltningen kommer i samband med omförhandling av hyresavtal att försöka lösa momsfrågan genom frivilligt momsinträde.

Hyreskostnaderna för förskolor uppgår år 2006 till 12,7 mnkr

2.5 Färre barn i grupperna

Arbetet med att minska antalet barn per avdelning inom förskolan, med bibehållen personalstyrka, har varit framgångsrikt.

3. Grundskola/skolbarnsomsorg

3.1 Kapacitet

Till höstterminen 2005 inrättades 0-5 skolor och 6-9 skolor i hela Kista. Årsklass 6 flyttades till högstadiet. Kapacitetsmässigt har detta rymts i 6-9 skolorna. Förändringen har mottagits mycket positivt men antalet elever i kommunala skolorna har fortsatt att minska, särskilt i Husby.

3.2 Befolkningsprognos

Kommentarer se under 2.2 beträffande Kista Gård. I övrigt är antalet 6-åringar i stort sett oförändrat medan i övrigt antalet barn 7-12 respektive 13-15 år sjunker kontinuerligt. Å andra sidan beräknas Kistas betydande mottagning av flyktingar påverka behovet av skolplatser. Det har även tillkommit en del barn till gästarbetande i Sverige till våra skolor.

3.3 Lokalförändringar

Ett genomförandebeslut om total ombyggnad av Akallaskolan har tagits av stadsdelsnämnden. Ursprungligt förslag har därefter setts över ytterligare en gång efter samråd med stadsledningskontoret. Investeringskostnaden har minskats med 20% ned till 80 mnkr. Fritidsgården förutsätts flyttas till andra lokaler.

Med anledning av att skolorna centraliseras och utbildningsnämnden kommer att överta ansvaret så har stadsledningskontoret beslutat att alla icke påbörjade ombyggnadsprojekt ska avbrytas för att utbildningsnämnden skall ges en möjlighet till en samlad prioritering av stadens investeringar i skolor. Detta innebär att Akallaskolans eventuella ombyggnad senareläggs. Vidare stoppas en omfattande ombyggnad av Stenhagsskolan med anledning av behov av en helt ny ventilationsanläggning samt ett sadeltak i stället för nu läckande platt tak.

3.4 Kostnadsutveckling

Beräknad bruttohyreskostnad 2007 är 45,9 mnkr och hyresintäkterna uppgår till 2,0 mnkr, nettohyra 43,9 mnkr. Nettohyran var 2006 46,9 mnkr. Beaktas att hyresbidrag för Husbyhallen och Ärvingehallen tas bort och istället betalas för bokade timmar till självkostnad, så är hyran i princip oförändrad. Stor restriktivitet med verksamhetsanpassningar innebär att kapitalkostnaderna härför sjunker på i stort sett alla skolor.

3.5 Integrering av skolbarnsomsorg

I Akallas skolor har integrationen genomförts så att omsorgen ligger i skolorna eller i filial på skolgården. Om ytterligare plats i framtiden uppstår i Stenshagskolan kan eventuellt filialen avvecklas. För Husbygårdsskolan och Dalhagsskolan har integreringen genomförts fullt ut. Igelbäcksskolan har flyttat in alla sina fritidshem utom Jyllandsgatan 18 i skolan eller till angränsande filial som även kan innehålla skola. Fortsatt integration har förhindrats av reparationer efter brand i Igelbäcksskolan. Kvarnbackaskolan har en fritidshemsfilial på Fyngatan 2 som delar lokaler med sarskolan. Här saknas plats att integrera dessa verksamheter i skolan.

5. Omsorg om psykiskt och fysiskt funktionshindrade

5.3 Förändringar i lokalbeståndet

I det nya planerade bostadsområdet Kista Gård är avsikten att dra fram en ny väg över det område, där förvaltningens gruppbostäder, Akranäs, Oddegatan 10, är belägen. Ursprungligen planerades gruppboendet flyttas av Micasa till nedlagt och därför rivet f.d. fritidshem på Silkeborgsgatan 75. Detta har inte kunnat genomföras då Micasas nybyggnadskostnader var orimligt höga. För att lösa det akuta evakueringsbehovet planerar stadsdelsförvaltningen att istället inrymma LSS-boendet i Svenska Bostäders tomma lokaler på bottenvåningen i Sibeliusgatan 20 B. Ombyggnaden måste ske under stor tidspress, då vägbyggnaden vid Oddegatan planeras påbörjas 1 maj 2007. Stockholms exploateringskontor är berett att ge investeringsbidrag till byggandet av nytt gruppboendet för att kompensera stadsförvaltningen för merkostnader p.g.a. flytten. Lokalytan beräknas bli oförändrad. Ärendet kommer att föreläggas stadsdelsnämnden i januari. I anslutning till gruppboendet planeras att hyra fem lägenheter i egen korridor för ett s.k. satellitboende för personer med lindrigare utvecklingsstörning.

Det framtida behovet av LSS-bostäder förutsätts i fortsättningen inrymmas i Kista gård i nyproduktion med insprängda gruppboenden. Att i befintlig bebyggelse kunna fortsätta att inrymma gruppboender är inte längre möjligt och förvaltningen har inga lämpiga lokaler som kan friställas.

5.4 Kostnadsutveckling

Stadsdelsförvaltningen har genom noggrann styrning av projektering och byggande lyckats hålla nere hyreskostnaderna, så att förvaltningens hyressubventioner minimerats. Nettokostnadshyran uppgår till 6,3 mnkr.

6. Äldreomsorg

6.1 Kapacitet

En överkapacitet finns av servicehuslägenheter i Kista servicehus och flera av behållna servicelägenheter i Akalla är ej uthyrda. I Akalla Servicehus finns även tre olika äldreboenden med heldygnsomsorg. Utöver ålderdomshemsboende finns ett gruppboende för dementa med åtta platser samt ett psykiatriskt boende med åtta platser. I övrigt har tidigare servicehuset omvandlats till lägenheter för seniorboende. Stadsdelen har goda resurser för att klara ett ökat behov.

6.2 Befolkningsprognos

Antalet invånare i Kista som är 65 -79 år ökar med 3 % från år 2006 till år 2007 och under hela perioden fram till år 2009 prognostiseras en ökning med 7 %. Antalet 80 år och äldre ligger kvar relativt konstant.

6.3 Lokalförändringar

Hela Akalla servicehus sades upp till den 30 oktober 2005, varefter har pågått omflyttning av verksamheter. På bottenplanet 20 A har återförhyrts lokaler för hemtjänstens administration och driftfunktioner samt personallokaler. Lokalerna är verksamhetsanpassade och klara i början av år 2007. På bottenplanet finns även lokaler för pensionärsalliansens fritidsverksamhet som samlokaliseras med seniorboendets behov av träfflokal. Vidare har en privatdriven frisersalong som betjänar främst pensionärerna flyttats till angränsande lokal. Utrymme finns även för att hit flytta entreprenör som bedriver fotvård.

Landstinget bygger en ny vårdcentral på övriga återlämnade ytor på bottenplanet, vilket blir en viktig närservice för servicehusets verksamheter samt seniorboendet, men även underlättar för hemtjänsten.

I Kista servicehus inryms som nämnts ovan ytterligare ett gruppboende för äldre funktionshindrade. Planerad ombyggnad för inrättande av gemensamhetsutrymmen på ytterligare två våningsplan i servicehuset har skrinlagts då Micacas kostnader härför blir för dyr i jämförelse med tidigare liknande ombyggnader i egen regi.

6.4 Kostnadsutveckling

Genom att tre servicehus minskats till ett och behovet ändå tillgodoses har hyrornas andel av äldreomsorgskostnaderna givetvis sjunkit kraftigt. I takt med att nya hyreskontrakt tecknas för boende i servicehusen sker det i form av andrahandskontrakt med Kista stadsdelsförvaltning enligt centrala direktiv. Förvaltningen är förstahandshyresgäst och blockförhyr dessa lägenheter av Micasa, vilket innebär att den s.k. Ludvikamomsen (18%) kan dras av. Hittills har ca 40 % av hyresavtalen överförts till andrahandskontrakt, vilket kommer att innebära en kostnadsminskning för förvaltningen om ca 0,8 mnkr per år. Nettokostnadshyran uppgår till 10,4 mnkr.

7. Administrativa lokaler

7.1 Kapacitet

Centrala förvaltningen inryms i Husbyhuset, Trondheimsgatan 11. Genom förtätning och omflyttning har personal i projekt som haft externa lokaler inrymts. Koncentrationen till ett kontor har givet betydande samordningsfördelar.

Genom ytterligare personalneddragningar i samband med samgåendet med Rinkeby beräknas andra hyresgäster kunna flyttas hit som idag hyr utanför förvaltningshuset. Ett alternativ kan vara att ett våningsplan kan friställas. En övergripande intern utredning om centrala administrationens framtida lokalisering pågår med anledning av sammanslagningen samt minskning av administrativ personal genom centralisering av skolan samt andra verksamhetsförändringar.

I övrigt finns vissa administrationslokaler direkt i respektive verksamhet på fältet och redovisas tillsammans med sin huvudverksamhet. IAK:s lokaler på Trondheimsgatan 7 och Vård- och fältgruppens lokaler tillsammans med landstinget på andra våningen i Husby Träff, är lokaler som kan få annan användning i samband med andra samlokaliseringar i den större förvaltningen alternativt kan lokaler friställas. Hyresavtalen löper på längre tid så om en avflyttning ska ske tidigare måste en utlösen ske av nedlagda investeringar för verksamhetsanpassningar.

7.3 Lokalförändringar

Kista stadsdelsförvaltning har sagt upp lokalerna för mötesplats Kista med medborgarkontoret till den sista december 2007. Ev. ersättningslokaler i mindre kostsamma lokaler utreds.

7.4 Kostnadsutveckling

Hyrorna förändras marginellt då förvaltningen har självkostnadsavtal. År 2008 har förvaltningen slutamorterat ombyggnadskostnaderna i Husbyhuset varefter hyran kan sjunka med cirka 0,5 mnkr per år.

8. Avveckling av lokaler

På Silkeborgsgatan 75 har ett fritidshem varit tomställt i tre år. Förvaltningen har inte fått lämna tillbaka del av fastigheten, då det även fanns en förskola som skall vara kvar. Fritidshemmet har nu rivits av Micasa som på tomten planerade att bygga ett gruppboende som ersättning för Akranäs som måste evakueras från Kista Gård p.g.a. vägbygge vid nyexploateringen av området. Projektet kunde dock inte genomföras då Micasas investeringskostnader blev alltför höga för att kunna godkännas. Bidragande orsak till kostnadsfördyringen var den tidsnöd som bolaget befann sig i.

LSS-boendet på Oddegatan 10 tomställs som nämnts för rivning 1 maj 2007.

Akalla Träff är tomställd sedan kulturförvaltningen drog in bidraget till Träffen. Lokalerna nyttjas endast i mindre omfattning av skolan. I dessa finns en skolmatsal och vidare är biblioteket och fritidsgården kvar i Träffen. Avsikten var att lokalerna skulle friställas helt och återlämnas till Svenska Bostäder, där bolaget planerar för butiker. Genom att ombyggnaden av Akallaskolan inte får drivas vidare i avvaktan på utbildningsnämndens prioriteringar har hela projektet försenats, vilket drabbar Akallaskolan med tomgångshyra. Stadsdelsförvaltningen anser att skolan borde kompenseras för denna fördyring.

I Akalla By och Husby Gård hyr föreningar numera som regel direkt av fastighetskontoret. Stadsdelsförvaltningen hyr endast de lokaler som de har egen verksamhet i. I Husby Gård återlämnas Brinks hus till fastighetskontoret som får upprätta direktkontrakt med vår hyresgäst. Vidare försöker stadsdelsförvaltningen lämna inhyrda lokaler som föreningar hyr i andra hand för att i stället Svenska Bostäder och andra fastighetsägare ska hyra ut direkt till föreningarna.

I f.d. Husby servicehus har entreprenören Medic vård haft kvar lokaler för sin återstående verksamhet. Dessa är nu uppsagda och kan lämnas.

Kista gård är uppsagd till fastighetsägaren Stadsholmen till 061231, då arbetsmarknadsprojektet med upprustning av byggnaden där är avslutat sedan länge.

10. Sammanfattande synpunkter

10.1 Större investeringar

Akallaskolan är i stort behov av ombyggnad och upprustning. Behovet av 6-9 skolor kommer att öka i och med utbyggnaden av Kista Gård. Förvaltningen har föreslagit att elever som ska gå i 6-9 skolor ska hänvisas till befintliga skolor i de gamla stadsdelarna.

Kista gård, Kistahöjden och Kista företagsområde kommer på sikt att bilda en helt ny stadsdel. Detta kräver att planering för förskolor och 0-6 skola igångsätts under år 2007.

10.2 Övergripande bedömning

Genom nedläggning av servicehus är förvaltningens lokaler nu väl anpassade till behovet och ekonomin. Stadsdelsförvaltningen anser också liksom byggföretagen med anvisningar i Kista Gård att det är viktigt med en väl fungerande kommunal service i nya stadsdelen Kista Gård. Då flera skolor och verksamheter är orationella och inte uppfyller nutida krav får övervägas om reinvesteringar ska ske i befintliga skolor eller ersättas med rationella nybyggen samtidigt som en sammanslagning sker till färre skolor.

10.3 Kommande förändring

Sammanslagningen mellan Rinkeby och Kista påverkar behovet av administrativa lokaler samt vissa fall behov av nya lokaler för samordnad service för hela stadsdelen och i vissa fall hela Järvafältet. Vad denna samordning konkret innebär vad gäller lokaler har ännu inte hunnit utredas.

10.4 Långsiktig och översiktlig bedömning av lokalkostnadernas utveckling

Det största problemet är att ett stort antal verksamhetslokaler i relativt enkelt utförande byggdes för ca 25 år sedan nu börjar uppnå sin tekniska och ekonomiska livslängd. För flertalet förskolor m.m. måste göras en bedömning om det lönar sig att rusta upp dem. Om genomgripande ombyggnad och verksamhetsanpassningar måste ske för de samtidigt byggda lokalerna i stadsdelarna under en kort tid innebär det en alltför stor påfrestning på ekonomin med gällande regler om rak amortering för ombyggnadskostnaden. Det kan behövas en extraordinär finansiering för att åstadkomma en stadsförnyelse. Förhoppningsvis innebär satsningen på Järvafältet även kommunala lokaler m.m. så att skolorna där kan erbjuda lika moderna lokaler som i konkurrerande mer välbeställda stadsdelar och kommuner.