

Lokalförsörjningsplan 2015-2018

Nämnderna ska årligen ta fram en lokalförsörjningsplan för att ge en samlad bild av stadens lokalförsörjning.

1. Inledning

Hägersten och Liljeholmen är ett expansivt område med omfattande nybyggnation av bostäder och med hög nativitet.

Stadsdelsförvaltningen arbetar i tidiga skeden tillsammans med exploateringskontoret, stadsbyggnadskontoret och trafikkontoret i samband med nya detaljplaner med utökad bostadsbebyggelse, för att kunna möta de kommande behoven av service.

Enligt SWECO:s senaste befolkningsprognos kommer befolkningen i stadsdelen att öka från 83.691 personer årsskiftet 2014/2015 till 91.437 personer årsskiftet 2018/2019, d.v.s. med 7.746 personer under perioden 2015- 2018.

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

Se vidare under punkten 4.

3. Kapacitet

Se vidare under punkten 4.

4. Förändringar i lokalbeståndet

4.1 Förskola

Enligt stadsdelsförvaltningens prognosverktyg med den senaste befolkningsprognosen uppdaterad med byggherrarnas tidplaner för bostadsbyggnation, kommer antalet barn i åldrarna 1-5 att öka med runt 1.300 barn från januari 2015 till december 2018. Behovet av förskoleplatser kommer därmed att öka med drygt 1.100 platser. Det uppskattade behovet är baserat på att förvaltningen erfarenhetsmässigt räknar med att 87 procent av barnen i förskoleålder har behov av en barnomsorgsplats.

Stadsdelsförvaltningen planerar för utbyggnad av förskolans kapacitet. De nya förskolorna är inrymda både i entréplan i nya bostadsfastigheter och i fristående byggnader.

Förvaltningen behöver även planera för att befintliga förskolebyggnader måste rivas alternativt genomgå omfattande

renovering där det inte är möjligt att använda lokalerna under ombyggnadsperioden. Vid mer omfattande till- och ombyggnader av befintliga förskolor, behöver förskoleverksamheten evakueras till alternativa lokaler.

Tidsbegränsade bygglov för en förskolepaviljong kan sökas för upp till totalt femton år, där bygglov söks i perioder om fem år åt gången. När tidsbegränsade bygglov löper ut efter maximalt tillåten förlängningstid, d.v.s. efter femton år, måste paviljongen avvecklas.

En utökad lägesrapport över stadsdelsförvaltningens planering för förskoleutbyggnad kommer att presenteras för stadsdelsnämnden i ett separat ärende under juni 2015.

4.1.1 Pågående och planerade förskoleprojekt 2015

Område	Adress	Avdelningar
Aspudden	Erik Segersälls väg 24	+ 8
Fruängen	Ellen Keys gata 83- utökning i samband med renovering.	+ 1
Gröndal	Gröndalsvägen 173 - återflytt efter renovering.	+ 4
Västertorp	Vasaloppsvägen 110	+ 8

Förvaltningen hyr en fristående förskola i Bredäng av Skolfastigheter i Stockholm AB, SISAB, under våren och sommaren 2015 för att klara barnomsorgsgarantin. Den tillfälliga förskoleverksamheten lämnar lokalerna under augusti 2015 och flyttar över till befintliga förskolor inom Hägersten-Liljeholmen.

Förskolan Grågåsen lämnar evakueringspaviljongen på Stenkilsgatan 6 och flyttar tillbaka till Erik Segersälls väg 24 i Aspudden. Verksamheten i förskolan Flyttfågeln ena paviljong på Stenkilsgatan 7 kommer flytta in i den paviljong, som förskolan Grågåsen lämnar på Stenkilsgatan 6. Den paviljong, som Flyttfågeln lämnar, kommer att avvecklas under sommaren 2015.

Förvaltningen planerar att verksamhetsanpassa förskolan Gröndalsgården under våren och sommaren 2015. Förskolans tidsbegränsade paviljong på gården tas bort under sommaren och verksamheten flyttar in i förskolans permanenta huvudbyggnad.

Förskolan Gläntans verksamhet i annexlokalen på Sedelvägen 34 kommer att flyttas under året. Barn och personal har erbjudits plats på andra befintliga förskolor.

Förskolan Udden kommer att flytta tillbaka till renoverade lokaler under sommaren 2015.

Privata anordnares projekt under 2015 alternativt 2016:

- Emilia Fogelklous gata/Barbro Alving's gata, kv. Tältlägret 5, Fruängen

4.1.2 Pågående och planerade förskoleprojekt 2016

Område	Adress	Avdelningar
Liljeholmen	Nybohovsbacken/Hojgränd	+ 8
Liljeholmen	Liljeholmsvägen 32	+ 8
Midsommar- kransen	Kilabergsvägen	+ 6
Årstadal	Förmansvägen (kv. Golvläggaren)	+ 4

Förskolan Flyttfågeln kvarvarande paviljong på Stenkilsgatan 7 i Aspudden kommer att avvecklas inför nybyggnaden av en ny permanent byggnad. Planering pågår för evakuering av verksamheten. Arbetet har påbörjats med att upprätta en ny detaljplan för en ny permanent förskolebyggnad.

Förskolan Årstaberg med 14 avdelningar kommer att flytta till nya förskolelokaler under våren 2016. Anledningen till flytten av förskolans verksamhet är att en ny grundskola ska byggas på förskolans nuvarande mark. Stadsdelsförvaltningen arbetar med planering för flytt av verksamheten till ersättningslokaler.

Kostnaden för att avveckla förskolan Årstaberg i förtid i förhållande till tecknade hyresavtal med paviljongleverantören uppskattas till 4.010.000 kronor när förskolan avvecklas före avtalstidens utgång. Stadsdelsnämnden kommer att ansöka om ersättning för hyreskostnaderna kopplade till den förtida avvecklingen av förskolan Årstabergs paviljonger i tertialrapport 1 under 2016.

Förskolan Hamngårdens lokaler i Gröndal kommer preliminärt att tömmas under hösten 2016 inför planerad renovering och ombyggnad av förskolan. Ombyggnaden kommer att möjliggöra en utökning av förskolans kapacitet med två avdelningar. Planering för evakuering av verksamheten pågår.

Privata anordnares projekt under 2016:

- Inga kända projekt under 2016.

4.1.3 Pågående och planerade förskoleprojekt 2017

Område	Adress	Avdelningar
Liljeholmen	Sturehillsvägen (kv. Årstadalsskolan 3)	+ 6

Förskolan Solbacken på Personnevägen 78 i Västertorp kommer att evakueras preliminärt under 2017. En ny detaljplan för två förskolor med åtta avdelningar per förskola på en utökad tomt ska tas fram. Förskolan Mellanbergets verksamhet på Hägerstensåsen kommer att flytta till en av de nya förskolorna på Personnevägen 78 när den står klar.

Det tidsbegränsade bygglov för förskolan Vintervikens paviljong på Blommensbergsskolans gård i Gröndal löper ut under 2017. Planering för flytt av förskolans verksamhet kommer att ske i god tid innan avvecklingen av paviljongen.

Förskolan Ellen Fries annexpaviljong på Ellen Fries gata 10 i Fruängen är upplåten med tidsbegränsat bygglov. Utredning pågår om en ansökan om detaljplaneändring ska göras för att få ett permanent bygglov för paviljongen.

Förskolan Pytsen har tre avdelningar i Nybohovsskolans lokaler. Skolan behöver få tillgång till sina lokaler inför höstterminen 2017. Planering för flytten av de tre avdelningarna pågår.

Privata anordnares projekt under 2017:

- Inga kända projekt under 2017.

4.1.4 Pågående och planerade förskoleprojekt 2018

Område	Adress	Avdelningar
Aspudden	Ivar Vidfamnes gata	+ 8
Gröndal	Bryggvägen	+ 4
Gröndal	Maskinistgatan 6 – återflytt och utökning	+ 6
Hägerstensåsen	Valutavägen (kv. Skattsedeln)	+ 4
Liljeholmen	Förmansvägen (kv. Syllen)	+ 3
Liljeholmen	Sjöviksbacken (Årstaäng 4)	+ 5
Midsommarkransen	Mobilgatan	+ 6
Västberga	Responsgatan	+ 8
Västberga	Flygelgatan	+ 4

Förskolan Brandstegens båda paviljonger måste avvecklas inför byggnationen av en ny skola i Midsommarkransen. Stadsdelsförvaltningen och utbildningsförvaltningen samarbetar kring tidplanen för paviljongernas avveckling.

Förskolan Skogsgläntans annexpaviljong på Fastlagsvägen 68 i Midsommarkransen kommer att ersättas med en permanent

byggnad. Planering pågår för evakuering av verksamheten. Arbetet har påbörjats med att upprätta ny detaljplan för den nya förskolebyggnaden.

Förskolorna på Selmedalsvägen 88, 90-92 och 100 kommer att rivas inför framtida bostadsbyggnation. Planering pågår för att finna ersättningslokaler för de tre förskolornas verksamhet. Tidplanen är än så länge inte fastställd.

Preliminära tidplaner för privata anordnares projekt under 2018:

- Gösta Ekmans väg, Hägersten
- Kamrerarvägen, kv. Sparbanksboken, Hägerstensåsen

4.1.5 Vidare arbete för utökning av antalet förskoleplatser

Det är angeläget att utöka antalet inflyttningsklara förskolor parallellt med den omfattande bostadsförtätningen inom stadsdelen för att upprätthålla barnomsorgsgarantin.

Stadsdelsförvaltningen arbetar med att se över möjligheterna att utöka kapaciteten under åren 2016-2018, då behovet av platser prognostiseras att överstiga planerad kapacitet.

En del av stadsdelsförvaltningens planerade förskoleprojekt kräver nya detaljplaner för att kunna färdigställas. Processen med att fastställa en ny detaljplan tar mycket lång tid. Tidplanerna för de nya permanenta förskolorna måste följa utvecklingen av det ökade behovet av barnomsorg för att undvika dyra korttidslösningar och oönskade flyttar av förskoleverksamhet mellan tillfälliga lokaler.

Stadsdelsförvaltning arbetar för att påverka placeringen av nya förskolor och för att tillgodose förskolans behov av utemiljö av god kvalitet. Förskolans behov av gård hamnar ofta i konflikt med en hög exploateringsgrad med tätare bebyggelse av nya bostäder.

Liljeholmen/Årstadal är den del av stadsdelsområdet där förvaltningen har som svårast att tillgodose behovet av förskoleplatser. Enligt förvaltningens prognoser finns ett långsiktigt underskott av platser i området. Förvaltningen letar kontinuerligt efter lokaler i det området eller dess närhet för att förbättra situationen.

4.2 Social omsorg

Stadsdelsnämnderna har i uppdrag av kommunfullmäktige att öka antalet grupp- och servicebostäder för personer med funktionsnedsättning i staden då behovet är omfattande.

Förvaltningen undersöker alltid möjligheterna att inrätta nya grupp- och servicebostäder i samband med nybyggnation i stadsdelsområdet.

Förvaltningens ambition är att bygga ut med en gruppbostad eller servicebostad om året. En servicebostad färdigställs i kvarteret Golvläggaren i Årstadal med sju lägenheter under december 2015.

Förvaltningen arbetar med att hitta lämpliga objekt för servicebostäder eller gruppboende som kan stå klara 2016 och 2017.

Stadsdelsnämnden arbetar aktivt för att möta behovet av tränings- och försökslägenheter. Det svårt att finna tillräckligt många lägenheter för att matcha behovet.

4.3 Äldreomsorg

Stadsdelsförvaltningens planering för boende inom äldreomsorgen presenteras i boendeplanering för äldre i regionen Västra Söderort.

4 Kostnadsutveckling

Stadsdelens kostnader för lokaler ökar med anledning av den höga utbyggnadstakten av service, som exempelvis barnomsorg och bostäder för funktionshindrade, inom de geografiska nybyggnadsområdena. Förvaltningen arbetar med att finna kostnadseffektiva lösningar inom ombyggnads- och nybyggnadsprojekt.

Stimulansbidrag för utbyggnad av förskoleplatser och boende inom avdelningen för social omsorg är väsentliga för att hålla nere de initiala hyresnivåerna för nybyggda verksamhetslokaler och omsorgsbostäder. Under 2015 kommer stadsdelsnämnden att ansöka om 10,4 mnkr i stimulansbidrag för utbyggnad av förskoleplatser och fakturera stadsledningskontoret för stimulansbidrag på 0,6 mnkr för utbyggnad av servicebostäderna på Förmansvägen.

Stadsdelsförvaltningen har haft en omfattande utbyggnad av antalet förskoleplatser sedan sammanslagningen av stadsdelarna Hägersten och Liljeholmen 2007. En jämförelse mellan de förskolor som har blivit färdigställda som nybyggda eller om- eller tillbyggda med de förskolor som har funnits oförändrade sedan före år 2007, visar att nya förskolor byggs med större kapacitet och tyvärr till en högre hyreskostnad per barn och år trots intensivt arbete att hitta kostnadseffektiva lösningar.

Nya förskolor blir mer yteffektiva än de äldre förskolorna, då fler avdelningar delar på exempelvis personalutrymmen och kök.

Hägersten-Liljeholmen 2015-02-28	Stadsdelen totalt	Förskolor byggda före 2007		Förskolor byggda eller utökade 2007- 2013	
Antal förskolor	66 st	29 st	44%	37 st	56%
Årshyra	97.826.897 kr	24.547.754 kr	25%	73.279.143 kr	75%
Lokalyta	51.887 kvm	19.721 kvm	38%	32.166 kvm	62%
Antal inskrivna barn	5.036 barn	1.695 barn	36%	3.352 barn	72%
Årshyra/ kvm	1.885 kr/kvm	1.245 kr/kvm		2.278 kr/kvm	
Årshyra/ barn	19.426 kr/barn	14.482 kr/barn		21.861 kr/barn	
Lokalyta/ barn	11,1 kvm/barn	11,6 kvm/barn		9,6 kvm/barn	

Uppgifterna i jämförelsen avser kommunala förskolor inom Hägersten-Liljeholmen den 28 februari 2015. Årshyran avser avtalad hyra utan avdrag för ersättning för hög hyra.

Årshyran per barn för nyare förskolor ligger på 21.861 kronor per barn (nyckeltal för 2014: 23 839 kronor) jämfört med en årshyra per barn på 14.482 kronor (nyckeltal för 2014: 13 776 kronor) för de äldre förskolelokalerna.

Den främsta anledningen till att hyrorna för om- och nybyggda förskolor från 2007 har blivit billigare per kvadratmeter under året som gått, är att fjorton av de nyare förskolorna ägs av SISAB.

Ramavtalet med SISAB innebär att investeringarna från nybyggnad och ombyggnad räknas ner med rak amortering och med relativt låga påslag för drift och energi. Stadens internränta har sänkts från 2,85 procent 2014 till 2 procent 2015, vilket leder till minskade kapitalkostnader för stadsdelen.

Indexuppräknningen har avstannat på grund av den låga inflationen, vilket är fördelaktigt för hyresutvecklingen för de nyare kommersiella förskolelokalerna, som hyrs av privata fastighetsägare och bostadsrättsföreningar. Tilläggen för fastighetsskatt i de kommersiella avtalen fortsätter dock att öka i kostnad år för år.

Flera av de äldre förskolorna är i behov av omfattande upprustning, vilket kommer att medföra att hyreskostnaderna kommer att öka även för de äldre byggnaderna med tillkommande hyrestillägg.

Lokalytan per barn har förändrats under året som har gått. När nya större förskoleenheter startar sin verksamhet, blir snittåldern per inskrivet barn låg då de flesta barn i barnomsorgskön är mellan 1-2 år gamla. Ytan per barn i de nyare lokalerna har blivit mindre per barn när barnen blir äldre och verksamheten förändras från småbarnsgrupper till syskon- eller storbarnsgrupper i flera av de större nyare förskolorna parallellt med att åren går från starten av den nya verksamheten.

5 Effektiviseringsmöjligheter

Förvaltningen har en renodlad administrativ lokal på Telefonvägen 30. Där sitter förvaltningsledning, administration och myndighetsutövning. Förvaltningskontoret har idag 189 arbetsplatser på 5012 kvadratmeter.

Förvaltningen ser kontinuerligt över lokalerna för att de ska vara fullt utnyttjade och flyttar arbetsplatser mellan förvaltningskontoret och övriga verksamhetslokaler. Trots att Hägersten-Liljeholmen är en starkt växande stadsdel, finns det inte några planer på att utöka lokalerna för administrationen.