

# 1. Lokalförsörjningsplan

## 1.1 Inledning

Förvaltningens totala lokalinhav uppgår till cirka 58 200 kvm. För år 2018 var den totala hyreskostnaden för lokaler och lägenheter cirka 83 260 mkr, totalkostnad inkl drift uppgick till cirka 99 110 mnkr.

Stadsbyggnadsprojektet Fokus Skärholmen är i ett intensivt planeringsstadium under planperioden vilket påverkar befolkningsutvecklingen. Under planperioden kommer förvaltningen att fokusera på att öka kapaciteten främst inom förskola och LSS-bostäder samt att effektivisera och anpassa administrativa lokaler.

## 1.2 Behov/efterfrågan samt bedömning av andra bakomliggande faktorer som förändrar behovet av lokaler

Över 4000 nya bostäder ska byggas inom stadsdelen vilket medför ett ökat behov av förskolor och boenden inom LSS. En långsiktig planering pågår bl a tillsammans med Sisab och Fastighetskontoret. Större förändringar i lokalbeståndet kommer dock ske efter planperioden. Under planperioden sker dock beställning av utredningar för ett flertal skolor och LSS-boenden.

### Förskoleverksamhet

Enligt gällande befolkningsprognos sker en ökning av befolkningen i ålder 1-5 år, med cirka 100 personer under planperioden. Enligt prognosen sker de större ökningarna efter planperioden främst i nybyggnationsområden.

### Stöd och service till personer med funktionsnedsättning

Förvaltningen ser ett fortsatt behov av bostäder med särskild service enligt lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS). Efterfrågan på servicebostäder är fortsatt högre jämfört med gruppboendestäder.

### Individ och familjeomsorg

Utvecklingen av antalet bostadslösa och trångboddhet påverkar behovet av bostäder. Förvaltningen ser en ökning av antalet familjer som bor i osäkra boendeförhållanden.

## 1.3 Kapacitetsbeskrivning

### Förskoleverksamhet

Förvaltningen har för närvarande 25 förskolor med 87 avdelningar. Ytan uppgår till cirka 17100 kvadratmeter och har en verksamhetskapacitet på totalt cirka 1250 platser och antalet inskrivna barn uppgår till cirka 1310 barn. Detta betyder att lokaler inom förskoleverksamheten en nyttjandegrad på över 100 procent av total verksamhetskapacitet.

## **Äldreomsorg**

Sätra vård- och omsorgsboende har 120 lägenheter och i februari 2019 låg beläggningen på 99 %. Förvaltningen eftersträvar en beläggning på 98 %.

## **Stöd och service till personer med funktionsnedsättning**

Det bor 78 brukare i förvaltningens LSS bostäder. Samtliga grupp- och servicebostäder är fullbelagda.

## **Socialpsykiatri**

Förvaltningen har ett särskilt boende med 16 lägenheter som är fullbelagt samt ett stödboende med 10 lägenheter.

## **Individ och familjeomsorg**

Förvaltningen hyr för närvarande 136 lägenheter, Innehavet är fördelat enligt 19 försökslägenheter, 61 träningslägenheter samt 56 lägenheter som hyrs av Stiftelsen Hotellhem i Stockholm (SHIS). I Sätra har förvaltningen ett familjeboende med 14 lägenheter som är fullbelagt.

## **Administrativa lokaler**

Förvaltningskontoret omfattar ca 5500 kvadratmeter och inhyser medborgarkontor, socialtjänst samt central förvaltning, cirka 220 personer har sin arbetsplats i huset. Utöver detta har förvaltningen administrativa lokaler i Bredäng omfattande 730 kvadratmeter.

## **1.4 Förändringar i lokalbeståndet**

### **Förskoleverksamhet**

Under planperioden planerar förvaltningen en genomsyn av icke ändamålsenliga förskolor, vilket kan påverka den totala kapaciteten och som tidigare redovisat så planeras en utökad kapacitet både under och efter planperioden:

- Ekholmsvägen 133 med 64 platser brann ner i sommaren 2018. En återuppbyggnad beräknas ske under 2022 och med en utökad kapacitet till 174 platser för barn och personal.
- Förskolan Odd Fellow med 48 platser, planeras för att rivas och en nybyggnation av förskolan planeras att ske under planperioden, dock med en högre kapacitet. Förvaltningen har gett Sisab i uppdrag att utreda en kapacitet på 6-8 avdelningar.

Förvaltningen är tillsammans med stadsbyggnadskontoret, exploateringskontoret och Sisab delaktig i en beställargrupp för att säkerställa behovet av förskolelokaler inom ramen för projektet Fokus Skärholmen. Totalt pågår cirka 15 ärenden gällande ny- och ombyggnation av förskolor för att på sikt möta det förväntade behovet.

Förvaltningen beställt och erhållit fyra utredningar av Sisab och vilka utgör underlag för inriktningsbeslut. Under våren 2019 planerar förvaltningen att tre inriktningsärenden till nämnden gällande nya förskolor i stadsdelen, vilka sedan ska till KSEKU, kommunstyrelsens ekonomiutskott. Av dessa planeras en förskola vara klar för inflytt 2022, Ekholmsvägen 133. Förskolan ersätter den förskola som brann ner sommaren 2017.

<b>Förskola</b>	<b>Hyra (inkl DoU)</b>	<b>Teknisk kapacitet</b>	<b>Inflytt</b>
Ekholmsvägen 133	3 001 000	174 barn och personal	Detaljplan ej antagen, Prel 2022

Inriktningsärenden  
2019

Ekholmsvägen 333	3 044 000	174 barn och personal	Detaljplan ej antagen
Torpglântan 8	2 902 000	174 barn och personal	Detaljplan ej antagen
Vårbergsvägen 64	2 902 000	174 barn och personal	Detaljplan ej antagen

I övrigt så pågår ytterligare planering av nya förskolor inom ramen för Fokus Skärholmen. Dessa projekt ligger dock utanför planperioden och redovisas i kommande lokalförsörjningsplaner.

### **Fritidsverksamhet**

I samarbete med fastighetskontoret planerar förvaltningen att hyra lokaler för fritidsgård i nya Vårberg IP från och med 2022.

### **Stöd och service till personer med funktionsnedsättning**

Inom Fokus Skärholmen pågår i samarbete med fastighetskontoret och stadsbyggnadskontoret en långsiktig planering för utbyggnad av LSS-bostäder. Nedan sker en redovisning av pågående projekt inom LSS-området.

<b>Projektområden/Detaljplaner inom Fokus Skärholmen</b>	<b>Typ av boende</b>
Vårfrugillet	12 Servicelägenheter
Konduktören	12 Servicelägenheter
Skärholmsdalen,	24 servicelägenheter, En Gruppbostad
Vårbergsvägen	12-24 servicelägenheter, En gruppbostad
Måsholmen	Gruppbostad
Mäläräng	12-24 servicelägenheter, En gruppbostad
Söderholmen	En Gruppbostad

### **Övriga projekt utanför Fokus Skärholmen**

Mälärslingan	Daglig verksamhet
Vårberg/Ängsholmsgränd	Daglig verksamhet

## **Socialpsykiatri**

Planering pågår för att hitta ersättningslokaler för socialpsykiatrins stödboende i Vårberg.

## **Individ och familjeomsorg**

Socialtjänsten samarbetar med viktiga aktörer, såsom SHIS och staden centralt för att få tillgång till fler hyresbostäder för socialtjänstens målgrupper.

## **Daglig verksamhet**

En utökning av lokaler till daglig verksamhet planeras under 2020, i Vårberg samt i Bredäng samtidigt som förvaltningen avser att avflytta från nuvarande lokaler.

## **1.5 Kostnadsutveckling**

Utbyggnationen av förskolor kommer att påverka förvaltningens lokalhyror, i dagsläget är det oklart när det förskolorna kommer vara klara för inflyttning. Lika gäller utbyggnaden av LSS-bostäder, då de flesta befinner sig i planeringsstadiet och det är idag oklart när bostäderna är klara för inflyttning.

Den nya lokalen för fritidsverksamhet vid Vårbergs IP innebär en hyreshöjning på cirka 674 tkr per år från och med 2022.

Förvaltningen har sagt upp administrativa lokaler för avflyttning från augusti 2019 vilket medför att cirka 20 medarbetare flyttar in i förvaltningskontoret. Denna ger en besparing på cirka 1,8 mnkr. Samtidigt så har hyresvärden sagt upp hyresavtalet gällande förvaltningskontoret för villkorsändring vilket medför en hyreshöjning på cirka 4 mnkr. Förhandling med hyresvärden pågår och förvaltningen avser att effektivisera ytorna i förvaltningshuset för att inhysa fler medarbetare. Effektivisering och anpassning av ytorna kan komma att påverka den slutgiltiga hyreskostnaden.

## **Stöd och service till personer med funktionsnedsättning**

Inom Stöd och service till personer med funktionsnedsättning planerar förvaltningen att öka kapaciteten under planperioden vilket kommer att innebära ökade hyreskostnader.

## **1.6 Effektiviseringsmöjligheter**

### **Effektivisering av administrativa lokaler**

Under 2019 påbörjas en översyn samtliga administrativa lokaler och effektiviseringar kommer att ske kontinuerligt under planperioden. En större anpassning av förvaltningskontoret kommer att ske under 2020, med syftet att kunna få plats med mer medarbetare i lokalerna.

Förvaltningen avser att fortsätta arbeta för att effektivisera lokalutnyttjandet i takt med att verksamhetens behov förändras och personalstyrkan bedöms öka. Som tidigare nämnt har administrativa lokaler omfattande 780 kvm sagts upp för avflyttning och personalen ska genom förtätning få sina arbetsplatser i förvaltningshuset redan under 2019.

Nyckeltal för förvaltningens administrativa lokaler.

<b>Administrativa Lokaler</b>	<b>Årsbelopp</b>	<b>Area (kvm)</b>	<b>Antal årsarbetare</b>	<b>Årshyreskostnad per arbetsplats</b>	<b>Kvm/anställd</b>
<b>Bodholmsplan 2</b> Central förvaltning, Medborgarkontor, Socialttjänst	7774681	5435	220 (240 fr o m 190901)	33 340	24,7 (22,6 efter 190831)
<b>Bredängstorget 5</b> Assistansenheten	1279309	733	39	1745	18,8
<b>Fjärdholmsgränd 4</b> Medborgarvärdar (ny lokal fr o m 1 april)	71875 (fr o m 1 april 293 000)	115	12	5990	9,6
<b>Storholmsgatan 3</b> (Uppsagd för avflytt 190831)	1774957	780	20 (0 fr o m 190831)	2 275	39

## 1.7 Övrigt

Förvaltningen har inget övrigt att rapportera.