



Handläggare: Björn Larsson
Telefon: 08-508 040 52

Dnr 311-174-2007

Sammanträde 12 juni 2007

Till
Hässelby-Vällingby stadsdelsnämnd

Lokaleffektivisering inom Hässelby-Vällingby stadsdelsförvaltning

Förslag till beslut

1. Stadsdelsnämnden godkänner förvaltningens redovisning.
2. Stadsdelsnämnden ger förvaltningen i uppdrag att genomföra en utredning med målsättning att införa kontorslandskap och flexibla kontor i förvaltningshuset på Hässelby torg 20-22, i enlighet med vad som anförs i detta tjänsteutlåtande.
3. Stadsdelsnämnden ger förvaltningen i uppdrag att utreda förutsättningarna för en flytt av delar av förvaltningens verksamhet till Vinsta företagsområde.
4. Stadsdelsnämnden ger förvaltningen i uppdrag att fortsätta utreda vilka verksamheter som kan samlokaliseras, och vilka effektiviseringsvinster som därmed bedöms göras i form av sänkta lokal-, personal- och logistik-kostnader.

Leif Spjuth
stadsdelsdirektör

Sven-Göran Södergren
avdelningschef

Sammanfattning

Förvaltningen gör en översyn över möjligheterna till lokaleffektivisering i stadsdelens samtliga lokaler. I ärendet redovisas möjligheter till lokalintegrering, dubbelutnyttjande och kostnadsbesparing avseende lokaler inom samtliga verksamhetsområden; hur det faktum att en hel del verksamhet av olika skäl kan komma att bedrivas av andra än stadsdelsförvaltningen kommer att påverka förvaltningens planerade lokalutnyttjande och lokalbehov; en analys över hur befolkningsökningen kan hindras att leda till ökade lokalbehov och därmed ökande lokalkostnader; hur man kan minska den genomsnittliga ytan per arbetsplats för all verksamhet i förvaltningshuset, samt beskriver hur samrådet med SLK avseende byggplaner har sett ut, samt skulle kunna förbättras.

Ärendets beredning

Detta tjänsteutlåtande har utarbetats inom avdelningen för stadsdelsmiljö och teknik, i samverkan med övriga verksamhetsavdelningar. Ärendet har föredragits i lokalutskottet den 23 maj 2007. MBL-förhandling har ägt rum den 30 maj 2007.

Bakgrund

Stadsdelsnämnden uppdrog i sammanträde den 17 april 2007 åt förvaltningen att redovisa möjligheterna till lokalintegrering i stadsdelens lokalutnyttjande.

Uppdraget går ut på att förvaltningen konkret skall beskriva:

1. Vilka möjligheter till reell lokalintegrering, dubbelutnyttjande och kostnadsbesparing avseende lokaler som på kort respektive lång sikt kan göras inom samtliga verksamhetsområden,
2. Hur det faktum att en hel del verksamhet av olika skäl kan komma att bedrivas av andra än stadsdelsförvaltningen kommer att påverka förvaltningens planerade lokalutnyttjande och lokalbehov,
3. En analys över hur den väntade befolkningsökningen i stadsdelsområdet skulle kunna hindras att leda till ökade lokalbehov och därmed ökande lokalkostnader,
4. Hur man kan minska den genomsnittliga ytan om 29 kvm per arbetsplats vad gäller såväl administration som handläggning och på så sätt uppnå mer normala nyckeltal för administrativa arbetsplatser,
5. Samt beskriva hur samrådet med SLK avseende byggplaner har sett ut, samt skulle kunna förbättras.

Vissa av punkterna fordrar betydande utredningsinsatser och samverkan med externa aktörer inom kommun och näringsliv. Lokalhanteringsfrågor är också långdragna och kräver tid att behandla. Någon uttömmande redovisning kan därför inte göras varför vissa av svaren är generellt hållna. Frågeställningarna hålls dock levande och genomsyrar alla förvaltningens lokalrelaterade ärenden nu och i framtiden.

1. Möjligheter till lokalintegrering, dubbelutnyttjande och kostnadsbesparing

Här redovisas hur de olika verksamhetsavdelningarna anser sig kunna rationalisera sina lokalutnyttjanden. Redovisningen är inte uttömmande, men utgör en god grund för fortsatt arbete med lokaleffektiviseringen.

Äldreomsorgen

Råcksta sjukhem har ca 200 vårdplatser och utgör äldreomsorgens största enhet. Sjukhemmet är enligt aktivitetsplanen den första enheten som avses konkurrensut-sättas.

Nälsta servicehus omfattar 26 servicehuslägenheter med två rum och kök. För närvarande bor ca 20 hyresgäster i fastigheten. Servicehuset är mycket litet i förhållande till andra servicehus, som dessutom ofta är samlokaliserade med andra former av särskilt boende. De gemensamma nyttigheter som finns i ett äldreboende i form av gemensamma lokaler, sjukvård, nattbemanning och reception är mycket kostsamma i förhållande till antalet hyresgäster. I Hässelby-Vällingby stadsdelsområde finns idag lediga servicehuslägenheter i Skolörtens äldreboende.

Frågan om att omvandla servicehuset till seniorboende med hyresrätt har tidigare behandlats av stadsdelsnämnden. Vid sammanträdet den 15 februari 2005 beslutades att nämnden återtar sitt tidigare ställningstagande om att successivt omvandla Nälsta servicehusboende till seniorlägenheter.

Enligt förvaltningen är det av största vikt att frågan om Nälsta servicehus framtid får en hållbar lösning till gagn för stadsdelens pensionärer och som är såväl ekonomiskt som verksamhetsmässigt försvarbar. Mot denna bakgrund anser stadsdelsförvaltningen att frågan om att omvandla servicehuset till seniorboende bör prövas på nytt. Förvaltningen föreslås få i uppdrag att undersöka förutsättningarna att successivt omvandla servicehuset till seniorboende med hyresrätt.

Omsorg om personer med funktionsnedsättning

Verksamhetsförändringar

Barnboende: P.g.a. minskad efterfrågan finns inte längre underlag för två barnboenden inom Hässelby-Vällingby stadsdelsområde. En plats är vakant sedan hösten 2006 och ungdomarna på Granhults barnboende har nu åldern inne att flytta till vuxenboende. En planering för flytt pågår tillsammans med barnens företrädare.

Ombyggnation av gruppboenden: På Bergmyntegränd och Nälsta gruppboenden har förvaltningen planer på att totalt utöka med tre lägenheter. Nälsta föreslås få en egen byggnad på tomten med två lägenheter. Genomförandebeslut fattas under året.

Konsekvens: Utbudet av lägenheter ökar, och med Nälstas "lilla" byggnad tillkommer ett alternativ mellan sammanhållet gruppboende och lägenhet i ordinärt boende. Ökad valmöjlighet och förutsättningar att ge den enskilde möjlighet till boende anpassad till olika behov under livet. Personalkostnaderna kan begränsas genom effektivare utnyttjande t.ex. av nattpersonal.

Samlokalisering: Förvaltningen överväger att under samma tak lokalisera en daglig verksamhet med befintligt korttidsboende för vuxna samt med boendestödjar-nas personallokal.

Konsekvens: Effektivare lokalutnyttjande genom 1) gemensam personallokal för flera personalgrupper, 2) att dagliga verksamhetens lokaler kan nyttjas under kvällar och helger av korttidshemmet och boendestödjarnas brukare samt 3) att personalresurser kan samordnas vid bl.a. frånvaro.

Individ- och familjeomsorg, vuxen

Beträffande myndighetsdelarna i förvaltningshuset så tros inte mycket kunna göras åt lokalytan (se dock nedan under p. 4). Snarare behövs fler rum p.g.a. att kvinnofridsteamet startar sin verksamhet. Avdelningens bedömning är att det är svårt att minska lokalytorna för socialsekreterare och biståndshandläggare mer än nuläget, såvida inte mer genomgripande lokalanpassningsåtgärder vidtas. Dock bedöms att avdelningen sannolikt inte kommer att utöka myndighetsdelen när befolkningen växer, av kostnadsskäl.

Utbyggnaden av nya stödboenden de närmaste åren handlar endast om lägenhetsyta (ren boendeyta för brukaren) och inga personallokaler eller gemensamhetsutrymmen. Avdelningen beräknar använda de befintliga lokaler som finns för detta, vilket i sig är kostnadsbesparande i längden.

För närvarande hyrs följande lokaler inom socialpsykiatrin:

Kompassens träfflokal	351 kvm	525 tkr	4 anställda
Lovisas träfflokal	594 kvm	539 tkr	3 anställda
Arbetscentrum	499 kvm	377 tkr	4,5 anställda
Boendestöd	110 kvm	127 tkr	15 anställda
Personliga ombud	20 kvm	60 tkr	2 anställda
2 bitr. enhetschefer	20 kvm	60 tkr	2 anställda
Arbetsplats för en chef på HT 20-22	10 kvm	30 tkr	
SUMMA	1 604 kvm	1 688 tkr	30,5 anställda

Det finns ett behov att samordna alla ovanstående verksamheter alternativt allt utom Arbetscentrum. Vid en lokalintegrering av verksamheterna kommer förvaltningen att kunna minska både på lokalyta, hyra och antalet anställda. Vidare uppstår andra fördelar i form av ökad säkerhet, säkerställda öppettider och en högre tillgänglighet för brukarna. Någon exakt kostnad och personalstyrka för en framtida verksamhet är svår att beräkna, men en välanpassad lokal möjliggör mindre antal anställda vilket håller kostnaderna nere. Förvaltningen arbetar just nu med att hitta lämpliga lokaler att etablera verksamheten i.

Klart är att både Kompassen och Lovisa har höga årshyror. I dagsläget besöker ca 20-25 personer Lovisa dagligen. En integrering av verksamheterna i en gemensam

lokal torde ge stora besparingar för förvaltningen. Förvaltningen avser att utreda frågan.

Till *Paradsängens gruppboende* kommer att kopplas 3-4 nya lägenheter och till Bräckevegatans stödboende 2-3 lägenheter. Detta sker med oförändrad personalstyrka och ger möjlighet att undvika nya placeringar.

På *Ekeby gruppboende* läggs ett sparbeting på 100 tkr, vilket innebär att planerad renovering av lägenheter får senareläggas.

Barn-, ungdoms- och skolavdelningen

Den kostnadspost av betydelse, som ligger utanför utförarnas ansvar, är lokalhyrorna. I den delen sker inom ramen för den långsiktiga planeringen överväganden om bl.a. kostnadseffektiv lokalutformning och lokalintegrering. Det måste konstateras att förvaltningen har generellt en väldigt låg hyresnivå på förskolorna.

Lokalintegreringsfördelar kan vinnas genom avveckling av tvåavdelningsförskolor eller sammanslagning dessa till tre- eller fyraavdelningsförskolor eftersom tvåavdelningsförskolor är driftsekoniskt ineffektiva. Dock är sådana projekt i sig kostnadsdrivande, och de minskar knappast den totala hyreskostnaden. I stället kan andra fördelar vinnas, t.ex. lägre lönekostnader, mindre behov av vikarier, lägre transportkostnader och minskad arbetsbörda. Möjligheten att pröva alternativa former att bedriva förskola i stället för traditionella lösningar får också beaktas.

Barn-, ungdoms- och skolavdelningen undersöker möjligheten att avveckla förskolan Drivbänksvägen 1 och flytta befintlig verksamhet till förskolan Snödroppsgård 27 och Smedshagsvägen 5 som då byggs till. De 50 förskoleplatser som idag finns på Drivbänksvägen 1 samt handikappsavdelningen flyttas till dessa två förskolor.

Administrationslokaler

Hyran i förvaltningslokalerna på Hässelby Torg 20-22 har förhandlats ner med ca 1,0 mnkr/år från 2007-04-01. Övriga lokalrationaliseringar utreds, se nedanstående redogörelse. Planerade energieffektiviseringar i lokaler förväntas också ge resultat på längre sikt.

2. Konkurrensutsättnings och avknoppnings påverkan på förvaltningens planerade lokalutnyttjande och lokalbehov

Om enskilt driven verksamhet ökar i stadsdelsområdet, så minskar den kommunala ansvarsbördan proportionellt i motsvarande mån. Samtidigt medför minskad kommunal verksamhet en minskad ekonomisk ram. Här finns ett stort osäkerhetsområde, då frågan hur många verksamheter som faktiskt kommer att avknoppas eller konkurrensutsättas inte kan besvaras förrän så sker.

3. Hur bibehåller man lokalbehov och lokalkostnader trots en ökande befolkning?

Om befolkningen ökar, så ökar följaktligen behovet av kommunal service i alla dess former. Förskola, skola, äldreomsorg, omsorg för funktionshindrade och socialomsorg – alla dessa tjänster utsätts för högre arbetsnivå när befolkningen ökar, låt vara i olika grad beroende på *hur* befolkningsökningen sker. Det s.k. pengssystemet ger ökad tilldelning av resurser för varje person som nyttjar kommunal service eller omsorg, vilket syftar till att kompensera för det ökande servicebehovet.

Ett sätt att minska kommunens ekonomiska åtagande är därför att konkurrensutsätta eller avknoppa sådana verksamheter. Dessa enskilt drivna verksamheter får en storleksmässigt motsvarande peng per brukare, och kan då själva ta emot förskolebarn eller vårdtagare. Stadsdelsförvaltningens resurstilldelning minskar i motsvarande mån.

För det fall att kommunal verksamhet måste expandera, måste man främst söka billiga lokallösningar. Enklast sker detta genom att vara restriktiv med nybyggnationer och prioritera att bedriva verksamhet inom ramen för det befintliga lokalbeståndet.

4. Hur minskar man den genomsnittliga ytan om 29 kvadratmeter per arbetsplats i lokalerna kring Hässelby torg?

Nyckeltal

Nyckeltalet kvadratmeter per anställd är det mest relevanta nyckeltalet när det gäller kontorslokaler. Näst viktigast anses hyra per kvadratmeter vara och sedan kostnad per kvadratmeter.

Hyra per kvm är den största *mätbara* kostnaden beträffande fastigheter. Hyran påverkas av faktorer som; land, stad, läge i en viss stad, lokalstandard m.m.

Det finns ofta många dolda kostnader eller rabatter i ett kontrakt vilket medför att hyran inte alltid räcker som måttstock. Kostnad per kvm är den totala kostnaden för lokalen. Med den totala kostnaden menas hyra, värme, fastighetsskatt, el, facility management-kostnader och övriga tillägg till kontraktet.

Hässelby torg

Förvaltningens lokaler kring Hässelby torg utgörs till största delen av verksamhetslokaler med en traditionell utformning i form av cellkontor och korridorer, lösningar som var vanliga när lokalbeståndet byggdes under 1950- och 1960-talen. Huset på Hässelby torg 20-22 disponeras på följande sätt: på entréplan sitter hemtjänsten, IoF öppenvården och äldreomsorgen; på 1 tr sitter omsorgen och funktionshindrade och personalavdelningen; på 2 tr sitter Individ och Familjeomsor-

gen, äldreomsorgens biståndsbedömare, vaktmästeri och IT-sektionen; på 3 tr sitter lokalsektionen, kontaktcenter, stadsdelsdirektören med stab och ekonomiavdelningen.

I lokalerna kring Hässelby torg arbetar i dagsläget 326 personer på en yta om 8 580 kvm. Lokalerna har därmed en yteffektivitet på ca 26 kvm per anställd, vilket är en siffra som framstår som hög och inte särskilt effektiv. Genom att anpassa dessa lokaler kan man sannolikt både få en bättre lokaleffektivitet och en ökad verksamhetsanpassning. Förvaltningen är positivt inställd till en sådan översyn, men den är kostsam, tidskrävande och kräver god samverkan mellan hyresvärd och förvaltning. En omständighet som måste beaktas är den pågående omorganisationen, som hittills inneburit att ett 20-tal tjänster har avvecklats. Detta ger ökade möjligheter till lokaleffektivisering.

En möjlighet att minska lokalytan per anställd kan vara att införa kontorslandskap i lokalerna på Hässelby torg 20-22. Personaltätheten kan variera beroende på hur landskapet utformas. Frågan måste dock utredas ytterligare; exempelvis måste man undersöka möjligheten att personal som hanterar ärenden där diskretion och hänsyn till enskildas integritet är viktigt använder sig av för ändamålet upprättade besöksrum. Förvaltningens uppfattning är att sådan personal kan arbeta i kontorslandskap. Ytterligare en effektivisering kan vara att införa flexibla kontor, innebärande att de som inte behöver ett eget rum eller arbetsplats kan, beroende på arbetsuppgifter, använda sig av tillfälliga arbetsplatser med rullhursar vilka ger en ännu högre yteffektivitet. Därtill fordras en utredning över hur många som inte sitter vid sin arbetsplats hela dagarna, utan bedriver visst arbete ”ute på fältet”.

Ovanstående lösningar är vid ett eventuellt genomförande behäftade med en relativt hög byggkostnad och måste tas fram i samverkan med fastighetsägaren, men kan på sikt sänka kostnaden för lokalerna och höja yteffektiviteten avsevärt. Målsättningen för ett sådant projekt bör dessutom vara att all verksamhet placeras på Hässelby torg 20-22, innebärande att Hässelby torg 5 och 10 avvecklas. Det finns också möjlighet för förvaltningen att säga upp lokaler, då externa intressenter sagt sig vara i behov av att hyra ca 800 kvm lokalyta, lämpligen kring Hässelby torg, för egen verksamhet.

Möjligheten för flertalet anställda att kunna arbeta på distans bör också beaktas och utredas.

Ett annat sätt att få ner lokalkostnaderna är att flytta delar av verksamheten till Vinsta företagsområde, där lokalkostnaderna är lägre än vid Hässelby torg.

Effektivisering av lokalnyttjandet

Man kan sträva efter följande generella åtgärder att tänka på för att uppnå en ökad lokaleffektivitet i kontorslokaler:

- Liten area per arbetsplats

- Öppna miljöer
- Få korridorer
- Rullbara möbler
- Enhetlig möbelstandard
- Sambruk av gemensamma utrymmen
- Styrning av lokalanvändning

Faktorer som minskar lokaleffektiviteten och därmed höjer kostnaden är bland annat följande:

- Ett rum för varje funktion/anställd
- Korridorer
- Ingen enhetlig möbelstandard
- Frihet att välja lokaler och möbler

För att sänka lokalkostnaderna på sikt kan ett antal åtgärder vidtas:

- Genomför en lokalrevision med syfte att kartlägga lokalanvändning och möjligheter till förbättringar av lokalanvändningen.
- Inför en möbelstandard så att omorganisationer inte medför flyttning av möbler. Detta håller flyttkostnaderna nere.
- Öppna upp verksamhetsmiljön där det är möjligt, d.v.s. inför kontorslandskap.
- Prioritera vilka lokaler/areor som verkligen behövs för verksamheten och avställ eller säg upp de areor som inte behövs.
- Gör nyttjandemätningar för att skaffa fakta om lokalanvändning.
- Beräkna den totala besparingen för förvaltningen om ovanstående vidtas.

5. Samrådet med stadsledningskontoret avseende lokalprojekt, samt möjlighet till förbättring

Samråd i lokalärenden sker främst genom underhandskontakter direkt mellan handläggande tjänstemän. Stadsövergripande lokalintendentmöten har också en funktion som kunskaps- och erfarenhetsspridning. Vanligtvis fungerar detta bra, men begränsade resurser och en stor ärendemängd innebär att alla ärenden inte hinner diskuteras så grundligt som man kan önska – dessutom saknas tydliga instruktioner från stadsledningskontoret på vilka de godtagbara ekonomiska ramarna bör vara i olika lokalprojekt. Förvaltningen strävar dock efter att samråda med stadsledningskontoret i ett så tidigt skede som möjligt inför varje planerad lokalförändring.

Ett sätt att förbättra och öka transparensen i lokalärenden vore att Stadsledningskontoret – genom anvisningar eller riktlinjer – anger för nämnderna vilka ekonomiska ramar som gäller för varje verksamhetskategori. Även här spelar nyckeltal och kostnadsutveckling en viktig roll, för att undvika risken att man jämför äpplen



med päron. Syftet med en sådan ordning kan enligt förvaltningen vara att skapa större överblick och ge möjlighet att prognostisera lokalärenden i ekonomiskt avseende. Vidare minskar risken för återremisser.
