



## LOKALFÖRSÖRJNINGSPLAN 2006

### 1 Inledning

Stadsdelsförvaltningen ser möjligheterna att använda lokaler flexibelt som en viktig del i lokalplaneringen. Ett effektivare utnyttjande av lokalerna i äldreboenden och förskolor planeras t.ex. inom Vasens äldreboende där en förskola kommer att inrymmas på entréplanet.

Det finns i praktiken inte några möjligheter att lösa det ökade lokalbehovet vid befolkningstoppar med tillfälliga byggnader. Detta innebär att nämndens lokalkostnader även i fortsättningen kan förväntas hålla en förhållandevis hög nivå.

Förvaltningen prövar alltid om tomställda lokaler antingen kan omdisponeras till andra verksamheter eller avvecklas.

I programarbetet för Norra Stationsområdet verkar stadsdelsförvaltningen för att en ny skola ska byggas i området. Den bör få kapacitet för såväl de barn som kommer att bo i området som för barn från intilligganden områden på Norrmalm och i Solna. Stadsdelsförvaltningen förordar också att ett modernt äldreboende tas med i programmet för Norra Stationsområdets utbyggnad.

### 2 Förskola

#### 2.1 Kommentarer till lokalsammanställningen för förskolelokaler i bilaga 2

Sammanställningen visar Norrmalms förskolelokaler. Av den framgår kvadratmeteryta och hyreskostnad.

#### 2.2 Kommentarer till befolkningsprognosen avseende förskolelokaler samt övrigt som kan förändra behovet

Antalet barn i förskoleåldern beräknas öka från 3 179 år 2006 till 3 353 år 2008, d v s med 174 barn. Ca hälften av de barn som skrivs in i förskolan beräknas gå i kommunal verksamhet. Om denna andel står sig och befolkningsprognosen slår in krävs en utbyggnad

med ca 110 platser under denna tidsperiod. Härtill behövs ca 40 platser då barngruppernas storlek ska fortsätta att minska under 2006.

Stadsdelförvaltningens planerade förskoleutbyggnad motsvarar ca 150 platser fram till 2008 varav ca 75 beräknas tillkomma under 2006.

### **2.3 Förändringar i beståndet av förskolelokaler**

Stadsdelförvaltningen har begärt hos Svenska Bostäder att få återta ett kontrakt inom Riddarsporrens boendekvarter, Hagagatan 15 D. Lokalen överläts till Stiftelsen Birkagården under 2003 för att fortsätta bedriva den fritidsverksamhet som stadsdelen haft. Idag har det sviktande skolbarnsunderlaget gjort att de vill återlämna lokalen. Fastighetsägaren är i dagsläget något tveksam till ytterligare en förskola inom bostadsområdet. Förvaltningen planerar att starta en förskoleverksamhet med två avdelningar, totalt ca 25 barn. Viss ombyggnad måste ske. Avsikten är att verksamheten ska kunna starta under första kvartalet 2006. Förvaltningen kommer att förelägga stadsdelsnämnden inriktnings- och genomförandeärendet inom kort. Det kommer därefter att föreläggas kommunstyrelsens ekonomiutskott för begäran om medel.

I Sabbatsbergsområdet kommer den friliggande förskolan Kastanjebacken, Olivecronas väg 10, att rivas och ersättas av en ny friliggande förskola. Denna utökas med 10 platser till totalt 70 platser. Byggherre är SISAB. Den nya förskolan beräknas stå färdig för verksamhetsstart under vårterminen 2007. Nämnden har fattat beslut i inriktningsärendet. Detta föreläggs kommunstyrelsens ekonomiutskott för godkännande och begäran om medel under 2005.

En tillfällig placering i paviljonger blir nödvändig under ett till två år eftersom nybyggnationen försenats p.g.a. ändrad markanvisning. En utökning av barnantalet sker samtidigt med 7 platser till totalt 62 platser. Inflyttning beräknas till vecka 9 år 2006 och utflyttning till vårterminen 2007. Nämnden har fattat beslut i inriktnings- och genomförandeärendet. Ärendet föreläggs kommunstyrelsens ekonomiutskott för godkännande under 2005.

I fritidshemmet på Rådmansgatan 76 har en av de två avdelningarna byggts om till en förskoleavdelning med 15 platser under 2005. Den andra avdelningen kommer att byggas om till ytterligare en förskoleavdelning med 15 platser för start den 15 augusti 2006. Nämnden har fattat både inriktnings- och genomförandebeslut om den första avdelningen och detta har förelagts kommunstyrelsens ekonomiutskott för begäran om medel under 2005. Förslag till beslut om den andra avdelningen kommer att föreläggas nämnden under 2006 samt därefter kommunstyrelsens ekonomiutskott för begäran om medel.

Förskolan på Birkagatan 15 med två förskoleavdelningar om totalt 33 platser har via hyresnämnden fått anstånd med avflyttning till den 1 oktober 2006. En ersättningslokal kommer att inrättas i nuvarande äldreboendet Vasen på Kadettgatan 2. Då utökas också förskolan med en avdelning till tre avdelningar om totalt 45 platser. Dessa ska stå färdiga till september 2006. Nämnden har fattat beslut i inriktningsärendet. Detta föreläggs

kommunstyrelsens ekonomiutskott för godkännande och för begäran om medel under 2005.

Stadsdelsförvaltningen gör en beställning på projektering för ombyggnad av Mimerhuset på Vanadisvägen 11 C. Detta ska under 2006 byggas om till en förskola med tre avdelningar om totalt 45 platser. Byggherre blir fastighetsägaren Svenska Bostäder. Huset används för närvarande av Matteusskolan för integrerad skol- och fritidsverksamhet, som flyttar in i Matteus skolhus. Lokalen bör stå färdig för förskolans verksamhetsstart under höstterminen 2006. Nämnden har fattat beslut i inriktningsärendet. Beslut om beställarstöd beviljades av kommunstyrelsens ekonomiutskott under 2004. Förvaltningen avser att lägga fram ett genomförandeärende under 2006.

Två avdelningar om totalt 30 platser planeras i kvarter C i nybebyggelsen i Sabbatsbergsområdet. Byggherre blir Svenska Bostäder AB som avser att köpa huset, där nuvarande verksamheten Finskt äldrecentrum finns, av Locum. Inriktningsärendet godkändes av kommunstyrelsens ekonomiutskott i juni 2004.

Stadsdelsförvaltningen planerar för ytterligare förskoleavdelningar i Sabbatsbergsområdet. Kontakter med Locum har tagits om det s.k. Studiefremjandehuset/Hus 27. Där planeras en förskola med fyra avdelningar och totalt 60 platser. Förvaltningen räknar med att kunna överta hyreskontraktet och bygga om till förskola för verksamhetsstart under 2008. Nämnden har fattat beslut i inriktningsärendet under 2005 och det har förelagts kommunstyrelsens ekonomiutskott för godkännande och begäran om medel.

#### **2.4 Kostnadsutveckling**

Den beräknade bruttohyreskostnaden år 2006 är 23,1 mnkr. Av förskolorna har nu tio (av 29) en hyra som överstiger den maximinorm, prel. 1 666 kr/kvm, som berättigar till bidrag från centrala medel. Bidrag utgår med 50 % av den del av hyreskostnaden som överstiger maximinormen. Flera av de nytillkomna lokalerna kan förväntas ligga på den högre hyresnivån.

Av de fem objekt som planeras starta under 2006 är två nyinhyrningar (Hagagatan 15D och paviljongerna som skall ersätta Kastanjebacken), vilka ökar stadsdelsnämndens totala hyreskostnader. Två är omdisponeringar från skola/skolbarnsomsorg och ombyggnadskostnaderna beräknas kunna finansieras med stimulansmedel. Därmed förväntas inga höjda hyreskostnader. Ombyggnaden av delar av äldreboendet Vasen, Kadettgatan 2, till förskola genererar dock kostnader som innebär att ett hyrestillägg kommer att bli aktuellt.

Angående paviljongerna:

Förskolan Kastanjebacken har ett nyttjanderättsavtal och ingen hyra har debiterats från fastighetsägaren Markkontoret, som köpte fastigheten från Locum för att kunna göra markanvisningar inför bostadsbyggandet på Sabbatsbergsområdet. Avtalet löper ut den 30 juni 2006. Paviljongerna, som ska fungera som ersättningslokaler under begränsad tid, hyrs in av Stockholms stads marknämnd under två år. Hyrestiden för förvaltningen är två år. Under 2005 har verksamheten endast genererat en driftkostnad på 0,2 mnkr. Från den 1

juli 2006 ökar stadsdelens hyreskostnad med 1,25 mnkr/helår inklusive drift och underhåll. Till detta kommer kostnader för markskötsel och utvändigt lekutrustning.

Det finns anledning att räkna med att hyresnivån i innerstaden kommer att stiga. Under år 2006 ligger fyra hyresavtal för förskolelokaler inom omförhandling, tre hos bostadsrättsföreningar och ett hos en privat hyresvärd. Om dessa sägs upp för förändring av hyresbeloppet ökar kostnaden betydligt. Inom de kommunala bostadsbolagen räknar vi inte med uppsägningar p.g.a. hyresförändringar.

I ett ökande antal lokaler svarar förvaltningen för underhållet. Kostnader för dessa har beräknats utifrån en schablonmässig procentsats av årshyran – 10 % på hyresbeloppet när förvaltningen har hela underhållsansvaret och 5 % när ansvaret är delat med fastighetsägaren.

## **2.5 Färre barn i grupperna**

Förskoleenheterna kommer att, tillsammans med lokalintendenten, ta fram uppgifter för varje enhet som skall ligga till grund för gruppindelningar. Planeringen av nya förskolor stäms regelbundet av mot kösituationen och de enskilda förskolornas utbyggnader eller avvecklingar.

## **3 Grundskola/skolbarnomsorg**

### **3.1 Kommentarer till lokalsammanställningen i bilaga 2**

Stadsdelens skolor är till övervägande del äldre s.k. palatsskolor med stora ytor för kommunikation i form av trapphus och breda korridorer. Detta medför att nyckeltalet kvadratmeter per elev ligger förhållandevis högt i jämförelse med skolor av modernare snitt. Arbetet med att uppnå ett effektivare lokalutnyttjande pågår kontinuerligt i samtliga skolor, men kompliceras i palatsskolorna av att hänsyn måste tas både till speciella konstruktionsmässiga frågor och arkitekturhistoriska värden.

Ett förslag till effektivisering av lokalytor och verksamhetsanpassning i Adolf Fredriks Musikklasser har tagits som inriktningsbeslut i nämnden. En förutsättning är att ombyggnaden kan genomföras i samband med fastighetsägarens renovering och sanering av bjälklagen, vilket innebär ett effektivare resursutnyttjande.

### **3.2 Kommentarer till befolkningsprognosen samt bedömning av andra förändringar i behovet av lokaler**

I enlighet med den översyn av skolorganisationen som genomfördes under 2003-2004 håller kapaciteten i skolorna (exklusive Adolf Fredriks Musikklasser) på att anpassas till 3 380 platser för att möta en minskande befolkning i de aktuella åldersgrupperna. Innevarande hösttermin är 3 268 elever inskrivna. Enligt USK:s elevantalprognos kommer elevantalet att minska till 2 768 år 2010. Den största minskningen sker i skolår 6 - 9. Enligt prognosen beräknas ca 100 elever tillkomma på grund av nybyggnation i området. Eventuellt friställda skollokaler kommer att avvecklas eller användas till att integrera externa fritidshem.

En svårighet för skolplaneringen är att antalet förskoleklasser behöver öka något samtidigt som erfarenheterna tyder på att många barnfamiljer flyttar från stadsdelen när barnen blir äldre. En fortsatt integrering av fritidshem i befintliga skollokaler kommer att kräva fler ombyggnadsåtgärder.

### **3.3 Förändringar i lokalbeståndet**

I Adolf Fredriks Musikklasser har matsalen utvidgats inom befintliga lokaler för att få ned antalet matlag och öka mattiderna för eleverna. SISAB har beslutat om sanering av bjälklagen, vilken beräknas färdigställas under läsåret 06/07. I samband med denna avser förvaltningen att göra en verksamhetsanpassning av lokalerna. Under byggtiden behöver skolan evakueras. Inriktningsbeslut om verksamhetsanpassningen och genomförandebeslut avseende evakueringen har fattats av nämnden. Ärendena föreläggs kommunstyrelsens ekonomiutskott för beslut före 2005 års utgång. Stadsdelsförvaltningen kommer att lägga fram ett förslag till genomförandebeslut om verksamhetsanpassningen för kommunstyrelsens ekonomiutskott tidigt under 2006.

I Johannes skola har ett nytt kök för fritidsverksamheten färdigställts för att göra det möjligt att flytta in fritidsverksamheten i skolhuset. D-huset har återlämnats till fastighetsägaren SISAB.

Lilla Adolf Fredriks skola har flyttat in verksamheten med slöjd och mellanstadieklubb, på Sabbatsbergsvägen 19-23, till skolhuset. Ett kök för fritidshemsverksamheten har iordningställts i skolan. Fritidshemmet Västmannagatan 27 har renoverats.

Matteus skolas verksamhet med särskola på Tre Liljor 7 har flyttat in i skollokalerna efter en mindre ombyggnad i skolan.

Möjligheterna att samla Karlbergs skolor bättre lokalmässigt undersöks.

### **3.4 Kostnadsutveckling**

De totala hyreskostnaderna för skolor och fritidshem beräknas uppgå till brutto 67,7 mnkr. Eftersom hyrestilläggen amorteras minskar kostnaderna kontinuerligt för SISAB-skolorna. Hyreskostnaderna påverkas också av ränteläget. Underhållskostnaderna påverkas av konsumentprisindex i november. Hyrorna för 2006 är av det skälet inte kända i nuläget. Ett av hyrestilläggen i Vasa Real har slutamorterats under 2005. För Lilla Adolf Fredriks skola, Birkaskolan och Tomteboskolan gäller annuitetsbetalningar av hyrestillägget, d v s att räntor och amorteringar uppgår till samma belopp varje år.

Stadsdelsnämnden har dessutom kostnader för åtgärder i SISAB-skolorna som inte täcks av ramavtalet med staden.

## **4 Gymnasieskola**

## **5 Omsorg om personer med fysiska och psykiska funktionshinder**

### **5.1 Kommentarer till lokalsammanställningen redovisad i bilaga 2**

Av sammanställningen framgår stadsdelens lokaler för personer med fysiska och psykiska funktionshinder.

### **5.2 Förändringar i behovet av lokaler**

Norrmalms stadsdelsförvaltning arbetar systematiskt med planering och utbyggnad av gruppboendestäder. En fortlöpande bedömning görs av behovet av ny- och ombyggnad av boendestäder till fysiskt och psykiskt funktionshindrade. För de psykiskt funktionshindrade i stadsdelen bedömer förvaltningen behovet av stödboende till ytterligare två gruppboendestäder med sex till sju lägenheter. När det gäller utvecklingsstörda behövs det ytterligare fem lägenheter. Lägenheter för personer med fysiska funktionshinder bör ligga i närheten av de nuvarande eller de gruppboendestäder som skall byggas.

### **5.3 Förändringar i lokalbeståndet**

Två gruppboendestäder om vardera fem lägenheter för utvecklingsstörda planeras i nybyggnad vid Norra Bantorget med inflyttning 2007. Stadsdelsnämnden har även beställt fyra gruppboendestäder i Sabbatsbergsområdet. Två av dessa, vilka rymmer fem lägenheter vardera, är ämnade för personer med utvecklingsstörning. Inflyttning beräknas till 2006/2007. Två andra gruppboendestäder för psykiskt utvecklingsstörda blir inte av eftersom en överenskommelse med fastighetsägaren inte kunnat nås. Ett stödboende med sju lägenheter för den socialpsykiatriska verksamheten inryms i kvarteret Väderkvarnen. Stödboendet har egen ingång från Malmskillnadsgatan. Inflyttning planeras till hösten 2006. Ytterligare en gruppboendestad, med fem lägenheter för äldre personer med utvecklingsstörning enligt LSS, planeras i Riddarsporren hus A. Inflyttning sker preliminärt i slutet av 2006.

### **5.4 Kostnadsutveckling**

Utbyggnad av gruppboendestäderna och stödboendet kommer att medföra kostnadsökningar utöver vad som täcks av gällande regler för stimulansbidrag. Hyreskostnaderna väntas öka för alla parter - förvaltningen, enheten och de boende. Inom socialpsykiatrin bedöms emellertid alternativkostnaderna, i form av hotellinkvartering, som högre.

Kostnadsberäkningen för ombyggnad av stödboende på Väderkvarnen uppgår till 2,3 mnkr i inriktningsärendet den 22 juni 2005. Kommunstyrelsens ekonomiutskott har beviljat stimulansbidrag om 0,6 mnkr för projektering. Ny kostnads kalkyl tas fram av fastighetsägaren efter avslutad projektering i november 2005. Stadsdelsförvaltningen återkommer i samband med förslag till genomförandebeslut under 2006 med en redovisning av total kostnad, hyreseffekter och finansiering.

Kostnadsberäkningen för inrättande av en ny gruppboendestad för äldre utvecklingsstörda enligt LSS är beräknad till 3,4 mnkr i inriktningsärendet den 22 juni 2005. Kommunstyrelsens ekonomiutskott har beviljat 0,6 mnkr för projektering. Projektering är beställd av fastighetsägaren och beräknas komma i gång snarast. Stimulansbidrag kommer att sökas för att täcka ombyggnadskostnaderna så långt som möjligt.

Total bruttohyreskostnad, avseende lokaler och lägenheter för omsorgen om personer med fysiska och psykiska funktionshinder, för 2006 beräknas till 6,4 mnkr. (Se bilaga)

## 6 Äldreomsorg

### 6.1 Kommentarer till lokalsammanställningen redovisad i bilaga 2

Väderkvarnens servicehus, Brunnsgatan 26, består av ett halvt kvarter med en sluten byggnadskropp. Våningshöjden varierar mellan fem och åtta. Anläggningen innehöll ursprungligen landstingets vårdcentral, som har byggts om till äldreboende med heldygnssomsorg. En sjukhemsavdelning kvarstår i stort oförändrad (Magnoliagården). Servicehuset innehåller 143 lägenheter, varav 74 tvårummare och 69 enrummare. Dessutom finns äldreboende för heldygnssomsorg med 101 platser. Av dessa bor 52 personer i Magnoliagården, där flera delar rum. Där finns en demensavdelning och en sjukhemsavdelning. Inom Väderkvarnen finns samlingsal, matsal och tillagningskök, badavdelning, bibliotek, sjuksköterskeexpeditioner, hobby- och klubbrum, fotvård, externa butiker och kontor, reception, expedition, vaktmästeri, tvättstugor och personallokaler av olika slag.

Vädurens servicehus, Roslagsgatan 20, består av en E-formad byggnad i sex plan. Servicehuset innehåller 118 lägenheter, varav 55 tvårummare och 63 enrummare. Dessutom finns två gruppboende för dementa. Det finns samlingsal, matsal med tillagningskök, badavdelning, aktiveringslokaler, f d läkarmottagning, fotvård, våningsmatsalar, reception, expedition, tvättstugor och personallokaler av olika slag. Matsalen och köket har återlämnats till fastighetsägaren Micasa Fastigheter i Stockholm AB. Övriga lokaler disponeras av entreprenören.

Riddarsporrens äldreboende, Norrtullsgatan 12 L, består av två byggnader i sex till sju våningar. I hus A finns matsal och tillagningskök, som delas mellan Vasaträffen och en underhyresgäst. Där finns också lokaler för arbetsterapi, bibliotek, klubbrum, sjukgymnastik, fotvård, dagverksamhet, våningsmatsal samt en närbutik. Norrmalms stadsdelsförvaltning har fortsatt att hyra nästan alla lokaler på bottenvåningen i hus B. Alla våningsplan mot Norrtullsgatan är omdisponerade till heldygnssomsorg utom den nedersta och den översta våningen..

Vasens servicehus, Kadettgatan 2, består av en U-formad byggnad i fyra plan. Därutöver finns fyra lägenheter och en lokal i suterrängplan mot Norrbackagatan. Restaurangen har lagts ned och är delvis uthyrd i andra hand. Servicehuset innehåller totalt 13 lägenheter. Dessutom finns gruppboende för dementa med 40 lägenheter och ålderdomshem med 38 lägenheter. Vidare finns samlingsal, bibliotek, aktiveringslokaler, fotvård och hårvård, dagverksamhet och matsal för de boende, bad, reception, expedition, f d läkarmottagning, tvättstugor och personallokaler.

I fyra lokaler inom stadsdelen finns hemtjänstens personalrum och kontor: Frejgatan 59, Odengatan 106, Kungstengatan 46 och Hagagatan 21.

## **6.2 Kommentarer till befolkningsprognosen samt bedömningar av andra förändringar i behovet av lokaler.**

Befolkningsprognosen visar på en fortsatt minskning av antalet invånare över 80 år från 2 800 i år till 2 265 år 2013. I den senaste äldreboendeplanen bedömdes behovet av äldreboendeplatser minska med 20 % fram till år 2010. Den aktuella befolkningsprognosen tyder på ett fortsatt minskat behov därefter. Stadsdelsförvaltningens bedömning är att behovet av servicelägenheter kommer att minska ytterligare.

## **6.3 Förändringar i lokalbeståndet**

Under året har större delen av **Riddarsporren** hus B omvandlats till seniorbostäder. Förvaltningen har fortsatt att hyra de flesta lokalerna på bottenvåningen på hus B på Norrtullsgatan 12 M. Kommunal 1:an och Lärarförbundet har flyttat från Roslagsgatan 36 till Riddarsporren. En ny öppen dagverksamhet, Ljuspunkten, har startat sin verksamhet i hus B på bottenvåningen. Där har även inrättats en träfflokal för hyresgästerna i Norrmalms gruppboendestäder.

Under året har ombyggnaden av 20 servicelägenheter i **Vasens** servicehus blivit klar och omvandlats till 18 lägenheter med heldygnsomsorg. Planeringen har startats för att bygga om lokalerna på Vasens bottenvåning till tre förskoleavdelningar, nytt tillagningskök och matsal samt lokaler för Vasens personal och administration.

I samarbete med fastighetsägaren Micasa Fastigheter i Stockholm AB har gjorts en genomgång av alla lokaler i **Väderkvarnen**. Förslag på fyra nya gruppboendestäder, två på våning 3 och två på våning 4, presenterades våren 2005. Totalt 34 servicehuslägenheter kommer att byggas om. Ett inriktningsärende togs i nämnden i juni 2005. Möjligheterna att omdisponera åtta lägenheter på plan ett till stödboende för socialpsykiatri utreds också. Inriktningsärendet togs i nämnden i juni 2005. Efter ombyggnaden blir lokalerna på Magnoliagården på andra våningen lediga. Förvaltningen undersöker olika möjligheter till annan användning av lokalerna.

Dagvårdsverksamheten från Adolf Fredrikshuset har flyttat till Klockhuset i Sabbatsbergsområdet. Ägaren Micasa Fastigheter i Stockholm AB har återtagit lokalen och hyr ut den till privat dagverksamhet för äldre.

## **6.4 Kostnadsutveckling**

Det nya ramavtalet med Micasa Fastigheter i Stockholm AB kommer att minska stadsdelens hyreskostnader något. Ombyggnad av gruppboendestäder kommer att medföra en kostnadsökning utöver vad som täcks av gällande regler för stimulansbidrag.

Å andra sidan minskar antalet platser i äldreboenden och kostnaden för tomgångshyror. Driftkostnaderna bedöms också kunna minska i modernare bostäder. Det samlade resultatet förväntas bli minskade kostnader totalt för nämnden, men ökade kostnader för de boende.



Vasens ombyggnad till gruppboende (på plan 1) finansieras med stimulansmedel. Ombyggnadskostnader för Väderkvarnens nya gruppboende beräknas till 15,8 mnkr. Nämnden fattade beslut i inriktningsärendet den 22 juni 2005. Kommunstyrelsens ekonomiutskott har beviljat 0,5 mnkr för projektering. Ny kostnadskalkyl tas fram av fastighetsägaren efter avslutad projektering i december 2005. Förvaltningen återkommer inför genomförandebeslutet med en redovisning av totalkostnad och hyreseffekter. Stimulansbidrag söks för att täcka ombyggnadskostnaderna så långt som möjligt och resten hyresfinansieras.

Medel söks även för att täcka kostnader för tomgångshyror i samband med ombyggnader av gruppboende för äldre.

Total bruttobyggnadskostnad för alla äldreomsorgens lokaler och gruppboendelägenheter för 2006 beräknas till 38 mnkr. (Se bilaga)

## **7 Administrativa lokaler**

### **7.1 Kommentarer om vad som kan påverka lokalbehovet av administrativa lokaler**

Förvaltningshuset Tulegatan 13:

Praktik för övertaliga, arbetsträning för långtidssjuka samt projektanställda medför ökat behov av arbetsplatser som f.n. är mycket svårt att tillgodose. Förvaltningskontoret är maximalt utnyttjat. Det föreligger brist på konferens- och grupprum. En eventuell omorganisation inom stadens förvaltningsorganisation kan påverka behovet av arbetsplatser. Möjligheter att lokalisera vissa delar av administrationen till andra befintliga lokaler i stadsdelen undersöks.

### **7.2 Kommentarer till befolkningsprognosen samt bedömning av andra förändringar i behovet av lokaler**

### **7.3 Förändringar i lokalbeståndet**

I dagsläget inga kända.

### **7.4 Kostnadsutvecklingen**

Kostnadsutvecklingen i de administrativa lokalerna styrs främst av Fastighets- och saluhallskontorets hyressättning.

## **8 Tomställda lokaler**

### **8.1 Kommentarer till localsammanställningen redovisad i bilaga 2**

Inom äldreboendet Vasen, Kadettgatan 2, planeras en förskola om tre avdelningar (45 platser). Äldreomsorgen flyttar ur lokalerna redan vid årsskiftet 2005/2006 och ombyggnaden beräknas starta i februari 2006.

Dalagatan 47 har omvandlats till seniorboende.

Kontrakten för Norrtullsgatan 14 och Vulcanusgatan 2, som var tomställda under 2005 och vars avtal går ut den sista december 2006, har övertagits av nya hyresgäster.

### **8.2 Bedömning av kommande utveckling**

Förvaltningen prövar kontinuerligt om tomställda lokaler antingen kan omdisponeras till andra verksamheter eller avvecklas.

## **9 Övriga lokaler**

### **9.1 Kommentarer till localsammanställningen redovisad i bilaga 2**

Här redovisas det nuvarande beståndet av försöks- och träningslägenheter. Försökslägenheternas adresser ändras löpande.

### **9.2 Kommentarer till sådant som kan förändra behovet**

Behovet av försöks- och träningslägenheter är stort. Detta gäller även om lågtröskelboenden för hemlösa tillskapas.

### **9.3 Förändringar i lokalbehovet**

### **9.4 Kostnadsutveckling**

## **10 Sammanfattande synpunkter**

### **10.1 Större investeringar**

Stadsdelsnämnden har under 2006 inga planerade investeringar överstigande 50 mnkr.

### **10.2 Övergripande och samlad bedömning av nämndens lokaler**

Omstrukturering av äldreboenden och integrering av fritidshem i skolornas huvudbyggnader fortsätter. Samtidigt byggs förskolan ut. Behovet av ombyggnad och verksamhetsanpassning är olika stort när befintliga fritidshem omvandlas till förskolor. Det är dock alltid nödvändigt att anpassa och utrusta fastighetens gård, vilket medför stora kostnader. Tillgängligheten behöver ofta förbättras i och till verksamhetslokalerna. I flera lokaler, bl.a. fritidshem, har förvaltningen hela underhållsansvaret. Detta påverkar kostnaderna vid omvandling till förskolor.

Ramavtalet med SISAB innebär att nämnden får bära kostnaderna för vissa nödvändiga åtgärder, t.ex. för att förbättra tillgängligheten. Ramavtal, som reglerar ansvaret mellan Micasa Fastigheter i Stockholm AB och stadsdelsnämnden för äldreboenden, kommer att träda i kraft 2006. Skolhyrorna tar fortfarande en alltför stor andel av de pedagogiska verksamheternas budget. Till följd av amortering av hyrestilläggen kommer dock situationen att förbättras från 2006.

### **10.3 Samlad bedömning av kommande förändringar i lokalbehovet samt annat som påverkar.**

Utbyggnad av förskolan behöver fortsätta p.g.a. ökat antal förskolebarn i den befintliga bebyggelsen. Detta behov avtar om några år och ersätts av det behov som uppstår i samband med nybebyggelsen. Om föräldrarnas val av skola fortsätter enligt samma mönster ökar inte behovet av skollokaler förrän Norra Stationsområdet blir inflyttningsklart. Däremot kan en förskjutning behöva ske mot fler klasser i årskurs F-3 och färre i årskurs 5-9.

Behovet av äldreboende fortsätter att minska åtminstone de närmaste tjugo åren. Behovet av gruppboende och serviceboende för funktionshindrade kommer att kunna tillgodoses under de närmaste åren. Behovet av stödboende för personer tillhöriga de sociala och socialpsykiatriska enheterna kommer troligen att fortsätta öka.

### **10.4 Sammanfattning av planerade förändringar i lokalbeståndet och strategin för detta.**

Under 2006 kommer äldreomsorgen att arbeta med redan påbörjade omstrukturerings- och ombyggnadsprojekt. Senare undersöks om behov finns att avveckla fler lokaler inom äldreomsorgen.

Fritidshemslokaler, som är ändamålsenliga, omvandlas till förskolor. Avsikten är att vid ombyggnad göra dem lämpliga för både förskola och skolbarnsomsorg i framtiden.

### **10.5 Långsiktig och översiktlig bedömning av lokalkostnadernas utveckling över tiden**

Hyran per kvadratmeter är på väg upp i Norrmalm. När hyrorna omförhandlas träffas avtal som gör att hyresnivån på gamla kontrakt stiger tills den möter hyresnivån på tomställda kontorslokaler. Eftersatt underhåll och ökade krav på tillgänglighet och ventilation medför också ökade kostnader per kvadratmeter. Höjd standard på äldreboenden medför ökade kostnader men samtidigt kommer det nya ramavtalet med fastighetsägaren Micasa Fastigheter i Stockholm AB att minska äldreomsorgens lokalhyreskostnader något.

## **Bilagor**

1. Befolkningsprognos
2. Lokalsammanställning