

## REVIDERAD LOKALFÖRSÖRJNINGSPÅN 2007

### 1. Inledning

Stadsdelsförvaltningen ser möjligheterna att använda lokaler flexibelt som en viktig del i lokalplaneringen.

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

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

#### 1.1 NORRA STATION

I programarbetet för Norra Stationsområdet verkar stadsdelsförvaltningen för att nya förskolor, skolor och fritidslokaler ska byggas i området. De bör få kapacitet för såväl de barn som kommer att bo i området som för barn från intilliggande områden på Norrmalm och eventuellt från Solna. I dagsläget är det oklart hur många bostäder som kommer att byggas i det nya området. Förvaltningen arbetar därför med att ta fram tröskelvärden för hur många förskolor och skolor som bör byggas utifrån ett givet antal nya bostäder. Erfarenheter från andra nybyggnadsprojekt visar att prognoser för antal inflyttande barn tenderar att överskridas när området står klart, vilket förvaltningen strävar efter att ta hänsyn till i planeringen. Det är lättare att i ett senare skede av planeringsprocessen låta lokaler och byggnader för kommunala verksamheter utgå, till förmån för fler bostäder, än tvärtom.

### 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 3 115 år 2006 till 3 314 år 2009, d.v.s. med 199 barn. Ungefär 85 % av barnen mellan 1-5 år är inskrivna i förskolan. Detta betyder att det, om befolkningsprognosen slår in, krävs en utbyggnad av ca 170 platser under perioden. Av de barn som är inskrivna i förskolan går ca 55 % i kommunal verksamhet, resten i enskild verksamhet.

Förvaltningen har kontaktat de enskilt drivna förskolorna för att få en uppfattning om de planerar att utöka eller minska sin verksamhet. I de svar förvaltningen har fått in finns inga konkreta planer på utökning. Några av de större anordnarna har dock ambitionen att utöka antalet barn på sikt, när de får lokalförutsättningar för detta.

Förvaltningen har med hjälp av USK:s prognoser beräknat hur många barn (1-5 år) som förväntas bo i olika områden på Norrmalm. Antalet förskolebarn beräknas öka i nästan alla områden och stadsdelsförvaltningen planerar därför att bygga ut förskoleverksamheten med totalt ca 150 platser fram till 2009. Det är framför allt i Matteus, Klara och Adolf Fredrik som platsantalet behöver utökas. (Se bilaga 3 och 4) Förvaltningen planerar för en viss överkapacitet, dels för att kunna möta det ökade plastbehovet och dels för att kunna ersätta befintliga lokaler som inte bedöms som fullt ändamålsenliga eller som anses mycket dyra.

### **Nya platser år 2007**

I januari 2007 utökas den kommunala förskoleverksamheten med ca 45 platser. Förskolan på Vanadisvägen 11 C får 30 nya platser när barnen från förskolan på Birkagatan 15 (som tillfälligt varit inhysta på Vanadisvägen 11C) flyttar till sina nya lokaler på Tempeltrappan 1. På Tempeltrappan 1 öppnar dessutom en helt ny avdelning med plats för 15 barn.

I Sabbatsbergsområdet byggs nya förskolelokaler med fem avdelningar som ska stå klara i december 2007. Dit flyttar förskolan Kastanjebacken, vilken tidigare var lokaliserad till Olivecronas väg 10. För närvarande bedrivs den verksamheten i tillfälliga paviljonger på Sabbatsbergsvägen 8A. När Kastanjebacken flyttar in i de nya lokalerna i december 2007 utökas verksamheten med 10 platser.

Förvaltningen har utökat antalet förskoleplatser i anslutning till befintliga lokaler på Tempeltrappan 1 med 15 platser, på Vegagatan 4 med 14 platser och på Frejgatan 61 med 10 platser.

Under hösten 2007 utökas Odenplans förskolor med ytterligare en utegrupp vid Stora Skuggan med 12 platser.

### **Nya platser år 2008 och 2009**

I Sabbatsbergsområdet planeras den nya förskolan Medevi Brunn vara färdig i december 2009. Det blir en förskola med ca 30 platser.

Ytterligare ca 60 platser planeras i första hand inom områdena Matteus och Klara/Södra Adolf Fredrik. I området Norra Johannes planerar ett par enskilt drivna verksamheter att på sikt utöka antalet förskoleplatser.

### **2.3 FÖRÄNDRINGAR I BESTÅNDET AV FÖRSKOLELOKALER**

Lokalerna för förskolan Birkagatan 15 lämnades som planerat den 30 september 2006 p.g.a. uppsägning. Förskolan har sedan dess varit tillfälligt etablerad på Vanadisvägen 11 C. Från och med januari 2007 kommer verksamheten att bedrivas i ombyggda lokaler på Tempeltrappan 1, i samma fastighet som Vasens äldreboende.

I september 2006 etablerades en ny förskola på Vandisvägen 11 C med 15 barn. När förskolan från Birkagatan flyttar över till Tempeltrappan 1 börjar ytterligare ca 30 barn på Vandisvägen 11C.

De nya friliggande förskolelokalerna på Sabbatsbergsområdet som ska ersätta Kastanjebackens lokaler beräknades stå färdiga för verksamhetsstart våren 2007 men på grund av att detaljplanen för Sabbatsbergsområdet har överklagats räknar nu förvaltningen med att verksamheten kan flytta in först i december 2007. Förskolans kapacitet utökas då med 10 platser till totalt 70 platser. Byggherre är SISAB. I den nya förskolan kommer ett av stadsdelens två tillagningskök att inrättas, vilket innebär att lokalerna rustas utifrån nuvarande krav och normer i lagstiftningen om livsmedelshantering och arbetsmiljöregler. Köket kommer att ha förhållandevis hög kapacitet.

En ny förskola ska inrättas i kvarteret Medevi Brunn i Sabbatsbergsområdet. Byggherre blir Svenska Bostäder AB, som av Locum köpt det hus där f.d. Finskt äldrecentrum bedrev sin verksamhet. För närvarande beräknas förskolans lokaler stå klara i december 2009. Verksamhetsstarten kan dock bli senarelagd eftersom de närmaste omgivningarna måste vara färdigställda så att pågående byggarbeten inte stör eller utgör fara. För att tillgodose behovet av förskoleplatser i Sabbatsbergsområdet behöver den nya förskolan Medevi Brunn etableras i tillfälliga lokaler fram till hösten 2009.

Förvaltningen har arbetat för en fortsatt inhyrning av paviljongerna på Sabbatsbergsvägen 8A, då det nuvarande kontraktet går ut i februari 2008. Förvaltningen har nu blivit uppsagda från paviljongerna, vilket kommer att leda till stora svårigheter att tillskapa nya förskoleplatser i januari 2008. Januari månad är av erfarenhet alltid den period då det är svårast att uppfylla barnomsorgsgarantin, eftersom många föräldrar önskar plats då samtidigt som få barn slutar på våra förskolor.

Eftersom det i nuläget inte finns några konkreta planer för att utöka antalet förskolplatser i januari 2008 samtidigt som behovet är väldigt stort, krävs att förvaltningen inleder ett intensivt arbete och samverkan med t ex Exploateringskontoret.

Kontakt har även tagits med Locum via Markkontoret kring det s.k. Studiefrämjandehuset/Hus 27 i Sabbatsbergsområdet. Huset planeras till försäljning av Locum. Lokalen befinner sig på plan ett och är för närvarande tom. Norrmalms stadsdelsnämnd har fattat beslut i ett inriktningsärende under år 2005 och kommunstyrelsens ekonomiutskott godkände begäran om stimulansmedel samma år. Hyresmedgivande gavs inte vid detta tillfälle då inga kostnadsunderlag fanns att tillgå. Stadsdelsförvaltningen återkommer med ansökan för hyresmedgivande om och när inhyrning kan bli aktuell.

## **2.4 KOSTNADSUTVECKLING**

Den kapacitetsökning som har skett och fortfarande sker i stadsdelen medför ökade hyreskostnader. Flera av de nytillkomna lokalerna ligger på den högre hyresnivån. Den beräknade bruttohyreskostnaden år 2007 uppgår till 27,4 mnkr. Av förskolornas 40 lokalkontrakt har 12 en hyra som överstiger den maximinorm på 1 664 kr/kvm och berättigar till bidrag från centrala medel. Bidrag utgår med 50 % av den del av hyreskostnaden som överstiger maximinormen samt justeringar av värmekostnader och lokalyta/barn.

Det finns anledning att generellt räkna med att hyresnivån i innerstaden fortsatt kommer att stiga. Under år 2007 är nio hyresavtal rörande förskolelokaler inom avtalstid för omförhandling av villkoren. Om dessa sägs upp för förändring av hyresbeloppet ökar kostnaden betydligt. Inom de kommunala bostadsbolagen räknar förvaltningen inte med uppsägningar för villkorsändringar.

I allt fler lokaler svarar förvaltningen för underhållet av både lokaler och gårdsutrustning. Kostnaderna för dessa har beräknats utifrån en schablonmässig procentsats av årshyran med 10 % på hyresbeloppet. Under 2007 motsvarar detta ca 1,3 mnkr.

Under 2006 var snitthyran 1 180kr/kvm och under 2007 kommer den att vara 1 488kr/kvm.

## **2.5 FÄRRE BARN I GRUPPERNA**

Norrmalms förskolor har under de senaste tre åren minskat barngruppernas storlek från i genomsnitt 17,3 barn per avdelning till 15,3 barn per avdelning. Det innebär att småbarnsgrupperna i snitt har 14 barn inskrivna och att de äldre är 18 barn i grupperna. Förvaltningen gör bedömningen att det inte kommer att ske någon betydande minskning av barngruppernas storlek under de närmsta åren.

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

### **3.1 KOMMENTARER TILL LOKALSAMMANSTÄLLNINGEN REDOVISAD I BILAGA 2**

I sammanställningen i bilaga 2 framgår stadsdelens lokaler och lägenheter för personer med fysiska och psykiska funktionshinder.

### **3.2 FÖRÄNDRINGAR I BEHOVET AV LOKALER**

Norrmalms stadsdelsförvaltning arbetar systematiskt med planering av gruppboendestäder. En fortlöpande bedömning görs av behovet av ny- och ombyggnad av bostäder till fysiskt och psykiskt funktionshindrade. Under år 2007 är det inte aktuellt att planera för nya gruppboendestäder, däremot bör förvaltningen planera för två gruppboendestäder för fysiskt och psykiskt funktionshindrade och två gruppboendestäder för socialpsykiatri efter år 2010. Det är viktigt att de planerade gruppboendestäderna blir färdigställda, se punkt 5.3.

### **3.3 FÖRÄNDRINGAR I LOKALBESTÅNDET**

Två gruppboendestäder med fem respektive sex lägenheter, för fysiskt och psykiskt funktionshindrade planeras i samband med nybebyggelsen vid Norra Bantorget med inflyttning i mars 2008 och första kvartalet 2009. Stadsdelsnämnden har även beställt två gruppboendestäder med fem lägenheter vardera i Sabbatsbergsområdet. Inflyttning planeras till augusti 2009.

Vid projektstarten ingick två gruppboendestäder som en del av programmet för det nya huset i Kv. C Medevi Brunn. När det efter hand framkom att det finska äldreboendet skulle flytta och att Svenska Bostäder skulle få möjligheten att köpa det befintliga huset, startade ett programarbete för detta hus. Det visade sig snart att husets mått, 15 m husdjup, gör att det där är lättare att åstadkomma bra gruppboendestadslägenheter än i det nya huset med 12 m husdjup. I det nya huset skär också trapphusen till övriga bostäder av möjligheten att skapa en bra sammanhängande yta. I det befintliga huset finns det på den översta våningen en stor terrass i västerläge, en kvalitet svårt att åstadkomma i det nya huset. Planerad inflyttning för gruppboendestäderna är augusti 2009, då det beräknas att hela kvarter C på Sabbatsberg är klart.

Ytterligare en gruppboendestad på Riddarsporren, Norrtullsgatan 12 L sex trappor med fem lägenheter för äldre med utvecklingsstörning enligt LSS blev klar för inflyttning den 1 mars 2007. Slutredovisning samt avtal mellan stadsdelsnämnden och Micasa Fastigheter är ännu inte klar.

### **3.4 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 socialpsykiatri bedöms emellertid alternativkostnaderna, i form av hotellinkvartering, som högre.

Kommunstyrelsens ekonomiutskott har beviljat stimulansbidrag för utbyggnaden av särskilda boenden för personer med psykisk utvecklingsstörning. Bidraget avser stödboende på Väderkvarnen och uppgår till 2,6 mnkr. Stadsdelen kommer att direktfinansiera 2,1 mnkr för ombyggnaden, resten hyresfinansieras. Startkostnader beräknas till 0,5 mnkr. Slutredovisning mellan Micasa Fastigheter och stadsdelen beräknas bli klar före årsskiftet. Hyreskostnad för stadsdelen under 2007 blir 75 000 kr. För lägenheterna (där även ombyggnadskostnad ingår med 142 188 kr) blir hyreskostnaden 381 404 kr, totalkostnad 456 404 kr per år.

Kostnaden för inrättande av en ny gruppboende, för äldre utvecklingsstörda enligt LSS, är beräknad till 3,7 mnkr. Ombyggnaden blev klar i februari 2007 med inflyttning den 1 mars 2007. Adressen är Norrtullsgatan 12 L sex trappor. Kommunstyrelsens ekonomiutskott har beviljat stimulansbidrag med 1,5 mnkr för att täcka ombyggnadskostnaderna så långt som möjligt och 0,5 mnkr för startkostnad av den nya verksamheten. Preliminär hyreskostnad för stadsdelen under 2007 beräknas för lokaldelen till 31 250 kr och för lägenheterna (där även ombyggnadstillägget på 139 343 kr är medräknat) till 529 343 kr. Den totala kostnaden per år blir 560 593 kr. Slutredovisningen är ännu inte klar.

Total bruttobyreskostnad för 2007, avseende lokaler och lägenheter för omsorgen om personer med fysiska och psykiska funktionshinder, beräknas till 7 mnkr. Se bilaga 2.

## 4 Äldreomsorg

### 4.1 KOMMENTARER TILL LOKALSAMMANSTÄLLNINGEN REDOVISAD I BILAGA 2

**Väderkvarnens vård- och omsorgsboende**, Brunnsgratan 26, består av ett halvt kvarter med en sammanhållen byggnadskropp. Byggnaden har mellan fem och sju våningar. Anläggningen, som ursprungligen inrymde landstingets vårdcentral, har byggts om till äldreboende med heldygnsoomsorg. I samband med en tillsyn 2004 påpekade länsstyrelsen brister i boendestandarden på Magnoliagården två trappor. Med anledning av detta avvecklas boendet och 34 servicehuslägenheter på tre och fyra trappor byggs om till nya gruppboendestäder med nio boende i varje grupp, sammanlagt 36 boende. Inflyttning skedde den 1 februari 2007.

Servicehuset innehåller efter ombyggnaden 98 lägenheter. Dessutom finns ett äldreboende med 49 platser för heldygnsoomsorg. Det består av en demensavdelning och två gruppboendestäder för äldrepsykiatri och två gruppboendestäder med somatisk inriktning. Inom Väderkvarnen finns: samlingssal, matsal med tillagningskök, badavdelning, bibliotek, hobby- och klubbtrum, fotvård, externa butiker och kontor, reception, expedition, vaktmästeri, tvättstugor och personallokaler.

**Vädurens vård- och omsorgsboende**, Roslagsgatan 20, består av en E-formad byggnad i sex plan. Väduren har 117 servicehuslägenheter. Dessutom finns två gruppboendestäder för dementa, sammanlagt 13 boende. Verksamheten bedrivs i dag av en entreprenör. Det finns samlingshall och en matsal med tillagningskök, som för tillfället inte är i bruk. Fastighetsägaren Micasa Fastigheter har hand om restaurangens lokaler. Där finns även aktivitetslokaler, fotvård, våningsmatsalar, reception, expedition, tvättstugor och personallokaler.

**Riddarsporrens vård- och omsorgsboende**, Norrtullsgatan 12 L, består av två byggnader med fem till sex våningar. Hus B är seniorboendestäder med 112 lägenheter. I hus A finns matsal och tillagningskök, som delas mellan Vasaträffen och en andrahandshyresgäst som har cateringverksamhet. Där finns också lokaler för arbetsterapi, bibliotek, klubbrom och Mimer/Källans dagverksamhet. På bottenvåningen på hus B finns fotvård, Ljuspunktens dagverksamhet, lokaler för Kommunal 1:an och Lärarförbundet, en träfflokal för Norrmalms gruppboendestäder, tvättstugor och personallokaler. Fyra våningsplan mot Norrtullsgatan i hus A är ombyggda till gruppboendestäder (den nedersta och den översta våningen är inte ombyggda). Riddargårdens gruppboendestäder har 27 lägenheter med demensinriktning och nio lägenheter med somatiskt inriktning. Det finns tio servicehuslägenheter kvar på en trappa. På plan sex kommer ett LSS-boende för äldre med utvecklingsstörning att öppnas. Inflyttning är planerad till den 1 mars 2007.

**Vasens servicehus**, Kadettgatan 2, består av en U-formad byggnad i fyra plan samt två våningar i suterräng mot Norrbackagatan. Där finns gruppboendestäder för dementa (40 lägenheter) och för somatisk vård (38 lägenheter). Det finns också samlingshall, bibliotek, aktivitetslokaler, fotvård och hårvård, bad, reception, expedition, lokaler för hälso- och sjukvårdens personal, tvättstugor och personallokaler. Vid årsskiftet öppnas en förskola med tre avdelningar i bottenvåningen samt ett tillagningskök med matsal. Mat kommer att lagas på plats till både barnen och de gamla.

**Sabbatsbergs vård- och omsorgsboende**, Sabbatsbergsbyn, består av tre byggnader: Johanneshuset med 16 lägenheter med somatiskt inriktning och 8 med demensinriktning. Adolf Fredrik-huset har 16 lägenheter med demensinriktning och Klockhuset har 66 lägenheter för demensboende. Det finns även ett korttidsboende på Klockhuset med 14 platser. Huset innehåller även lokaler för dagvård, samlingslokaler och personallokaler.

**Hemtjänst:** I fyra lokaler inom stadsdelen finns hemtjänstens kontor och personalrum: Odengatan 106, Kungstensgatan 46 och Hagagatan 21/Frejgatan 59 och en liten personallokal på Dalagatan 47.

#### **4.1 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 2 830 år 2005 till ca 2 200 till år 2015. I den senaste äldreboendepåbudsplanen bedömdes behovet av äldreboendeplatser att minska med 20 % fram till år 2010. Den aktuella

befolkningsprognosen tyder på ett fortsatt minskat behov därefter. Antalet personer i åldern 65-79 kommer däremot att öka från 5 064 år 2005 till ca 7 200 år 2015. Det är viktigt att uppmärksamma utvecklingen av denna grupp och deras behov.

#### **4.2 FÖRÄNDRINGAR I LOKALBESTÅNDET**

Magnoliagårdens nya gruppboendestäder på våning tre och fyra var klara i februari 2007. Efter att de boende flyttar in i de nya gruppboendestäderna blir andra våningsplanet tomställt. Det finns en plan att bygga om en del av våningsplanet till korttidsboende, en demensdel och en somatisk del, totalt 17-18 platser. Fastighetsägaren är informerad och det finns ett skissförslag för detta. Ärendet tas upp i nämnden i juni 2007 för beslut om genomförande. Dessa lokaler möjliggör ett korttidsboende med skilda enheter både för demens- och för somatisk vård, vilket inte är möjligt i de lokaler som korttidsboendet i dag disponerar i Klockhuset. Förvaltningen undersöker olika möjligheter till användning av resten av Magnoliagårdens lokaler på två trappor.

Tomställda lokaler i Klockhuset föreslås bli kontor och personallokaler för enhetschefer och administrativ personal som jobbar inom Sabbatsbergsbyn, Neuropsykiatriska stödteamet och enhetscheferna för Norrmalms gruppboendestäder, vilket innebär att deras nuvarande lokaler sägs upp. Genom att samla alla på ett våningsplan görs många samordningsvinster.

Inom Väderkvarnens vård- och omsorgsboende planerar förvaltningen att öka lägenhetsantalet för Brunnsvikens gruppboendestäder från 8 till 9, för att få bättre ekonomi i verksamheten, samt utöka med 4 lägenheter på Sagahemmet för äldrepsykiatri (från 6 till 10).

#### **4.3 KOSTNADSUTVECKLING**

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

Driftkostnaderna bedöms också kunna minska i modernare bostäder. Det samlade resultatet förväntas bli minskade kostnader totalt för nämnden, men ökade kostnader för de boende. Ombyggnadskostnad för Väderkvarnens nya gruppboendestäder beräknas till 8,2 mnkr. Kommunstyrelsens ekonomiutskott har godkänt 3,6 mnkr i stimulansbidrag.

Kommunstyrelsens ekonomiutskott har godkänt Norrmalms stadsdelsnämnds ökade hyreskostnader, gällande ombyggnad av servicehuslägenheter inom Väderkvarnens vård- och omsorgsboende för att ersätta Magnoliagården, med 3,3 mnkr.

Hyreskostnaden för 2007 blir följande: lokalkostnad 258 750 kr, lägenheter (där även ombyggnadskostnaden ingår med 404 151 kr) 3 014 151 kr. Totalkostnaden blir 3 272 290 kr. Kostnaden för ombyggnad av korttidsboendet på Väderkvarnens lokaler

beräknas preliminärt till ca 2,7 mnkr. Förvaltningen kommer att söka omstruktureringsmedel för ombyggnaden.

Kostnaden för att bygga lägenheterna för Sagahemmet och Brunnsvikens gruppboheter beräknas till ca 200 000 kr/lägenhet. Totalt: ca 1,0 mnkr.

Total bruttohyreskostnad avseende alla äldreomsorgens lokaler och lägenheter beräknas 2007 bli 42,5 mnkr (se bilaga 2).

## **5 Administrativa lokaler**

### **5.1 KOMMENTARER OM VAD SOM KAN PÅVERKA LOKALBEHOVET AV ADMINISTRATIVA LOKALER**

Under första halvåret 2007 kvarstår nuvarande administrativa organisation med ekonomiavdelning, personalavdelning och planeringsavdelning. Under våren kommer en översyn av förvaltningsadministrationen att göras vad gäller organisation, bemanning och därmed också lokalbehov efter den 1 juli 2007.

### **5.2 KOMMENTARER TILL BEFOLKNINGSPROGNOSEN SAMT BEDÖMNING AV ANDRA FÖRÄNDRINGAR I BEHOVET AV LOKALER**

### **5.3 FÖRÄNDRINGAR I LOKALBESTÅNDET**

Till följd av stadsdelsnämndens ändrade ansvarsområden kommer delar av förvaltningskontoret på Tulegatan 13 att avvecklas. Stadsdelsnämnden har sagt upp en del av lokalen fr.o.m. den 1 juli 2007. Stadsdelsnämnden kan ensidigt, med nio månaders uppsägningstid, säga upp ytterligare ytor inom förvaltningslokalen för avflyttning den 31 december 2007.

### **5.4 KOSTNADSUTVECKLINGEN**

Kostnadsutvecklingen i de administrativa lokalerna styrs främst av Fastighets- och saluhallskontorets hyressättning. En uppgörelse med Fastighets- och saluhallskontoret gjordes under hösten 2006 vilket innebär att den föreslagna hyreshöjningen träder i kraft i två steg under kontraktstiden. Överenskommelsen innebär att 500 000 kr av höjningen genomförs under 2007 och resterande 975 500 kr under 2008.

## **6 Tomställda lokaler**

### **6.1 KOMMENTARER TILL LOKALSAMMANSTÄLLNINGEN REDOVISAD I BILAGA 2**

Våningsplan två (Magnoliagården) på Väderkvarnen blir tomställd fr.o.m. den 1 februari 2007.

## **6.2 BEDÖMNING AV KOMMANDE UTVECKLING**

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

# **7 Övriga lokaler**

## **7.1 KOMMENTARER TILL LOKALSAMMANSTÄLLNINGEN REDOVISAD I BILAGA 2**

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

## **7.2 KOMMENTARER TILL BEFOLKNINGSPROGNOSEN SAMT BEDÖMNING AV ANDRA FÖRÄNDRINGAR I BEHOVET AV LOKALER**

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

## **7.3 FÖRÄNDRINGAR I LOKALBESTÅNDET**

Den lokal i Kv Skalmejblåsaren som f.n. är under uppförande planeras under skoltid att användas av Matteusskolan och under icke skoltid av fritidsenheten. Lokalen redovisas under skolor. Tillträde är beräknat till fjärde kvartalet 2007.

## **7.4 KOSTNADSUTVECKLING**

### **Parklekar:**

De totala hyreskostnaderna för parklekar/fritidsenheten beräknas uppgå till brutto 470 tkr. Hyrorna skrivs upp med index. Parkleken Vanadislundens av Fastighets- och saluhallskontoret i Stockholms stad sagts upp för villkorsändring med en hyresökning på 104 %, från nuvarande årskostnad 47 840 kr till 97 750 kr.

# **8 Sammanfattande synpunkter**

## **8.1 STÖRRE INVESTERINGAR**

## **8.2 ÖVERGRIPANDE OCH SAMLAD BEDÖMNING AV NÄMNDENS LOKALER**

Omstrukturering av äldreboenden fortsätter även under 2007. Ramavtalet för äldreboenden, som reglerar ansvaret mellan Micasa Fastigheter i Stockholm AB och stadsdelsnämnden, trädde i kraft 2006 och har medfört minskade kostnader för stadsdelsnämnden. Ansvaret för brandlarmsanläggningar på stadsdelsnämndens äldreboenden har övergått till Micasa Fastigheter AB.

### **8.3 SAMLAD BEDÖMNING AV KOMMANDE FÖRÄNDRINGAR I LOKALBEHOVET SAMT ANNAT SOM PÅVERKAR**

Utbyggnaden av förskolan måste fortsätta p.g.a. både ökat antal förskolebarn i den befintliga bebyggelsen och p.g.a. nybyggnad. Tillgången på lokaler är dock begränsad i de områden där behovet är som störst åren 2007-2009, i Matteus och Klara/Södra Adolf Fredrik. Eftersatt underhåll och ökade krav på tillgänglighet, bullerdämpning, livsmedelshantering och arbetsmiljö i förskoleköken genererar kostnadskrävande insatser de närmaste åren.

Förskolorna har i varierad utsträckning tillgång till ändamålsenliga gårdar för barnens utelek. För ett antal av dessa har stadsdelsförvaltningen ansvar för både de årliga säkerhetsbesiktningarna och eventuella åtgärder som bedöms behövas. Åtgärderna bedöms som relativt stora och kostnadskrävande för 2007.

Behovet av äldreboenden fortsätter att minska åtminstone de närmaste tio åren. Behovet av gruppboende för dementa ökar. Gruppboende för funktionshindrade kommer att kunna tillgodose under de närmaste åren. Däremot behöver stadsdelsnämnden planera nya för 2010 och framåt.

### **8.4 SAMMANFATTNING AV PLANERADE FÖRÄNDRINGAR I LOKALBESTÅNDET OCH STRATEGIN FÖR DETTA.**

Lokalplaneringen för förskolan kommer att anpassas efter ökningen av förskolebarn samt behovet att flytta från mindre ändamålsenliga lokaler.

Under 2007 kommer äldreomsorgen att arbeta med redan påbörjade omstrukturerings- och ombyggnadsprojekt.

### **8.5 LÅNGSIKTIG OCH ÖVERSIKTLIG BEDÖMNING AV LOKALKOSTNADERNAS UTVECKLING ÖVER TIDEN**

Hyran per kvadratmeter ökar på Norrmalm. När hyrorna omförhandlas träffas avtal som gör att hyresnivån på gamla kontrakt stiger. 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 totalt.

## **Bilagor**

1. Befolkningsprognos
2. Lokalsammanställning
3. Prognos, förskolebarn