



LOKALFÖRSÖRJNINGSPLAN 2008

Förskoleverksamhet

1. Inledning

Stadsdelsförvaltningen har under de senaste åren arbetat intensivt med att etablera nya förskolelokaler för att uppfylla barnomsorgsgarantin. Förskoleverksamheten har under de senaste fem åren expanderat kraftigt och byggts ut med ca 400 kommunala förskoleplatser. Förvaltningen uppskattar att det under samma period har tillkommit ca 350-400 platser inom enskilt drivna förskolor.

På grund av att stadsdelen är tätbebyggd har det varit svårt att finna ändamålsenliga lokaler. Utevistelse är en stor del av verksamheten och i några fall har förskolorna mycket begränsade gårdar och lekplatser. Det är svårt att garantera säkerhet och hög pedagogisk kvalitet om det endast finns möjlighet att nyttja delar av innergårdar och allmänna parkytor. Detta är viktigt att beakta i planeringsarbetet för det nya bostadsområdet vid Norra Station.

Förvaltningen vill fästa uppmärksamhet på de styrdokument som finns i Barnkonventionens artikel 3 om barns bästa samt plan- och bygglagens bestämmelser som reglerar frågor kring att barns miljö ska ges högsta prioritet i nuvarande och framtida programarbeten för nybyggnation av bostäder. I dokumenten framhålls vikten av parker, förskolor och skolor samt goda lekmöjligheter i bostadsområdena för barn.

2. Kommentar om behov/efterfrågan samt bedömning av andra faktorer som förändrar behovet av lokaler

Antalet barn i förskoleåldern (1-5 år) beräknas nå sin kulmen år 2009 med 3 322 barn. Därefter förväntas antalet minska något fram till år 2011. Antalet barn i den kommunala förskoleverksamheten har ökat från 1 172 år 2003 till ca 1 560 barn den 31 mars 2008.

Behovet av platser kommer att öka kraftigt i samband med inflyttningen i Sabbatsbergsområdet och vid Norra Bantorget medan ett minskat behov förväntas i Johannesområdet. I Sabbatsbergsområdet och vid Norra Bantorget byggs sammanlagt 570 lägenheter som kommer att stå klara under planperioden. Nybyggnationen förväntas ge ett behov av 150 förskoleplatser i Sabbatsbergsområdet.



För närvarande är det klart med 30 nya förskoleplatser på förskolan Medevi Brunn i Sabbatsbergsområdet. Förskolan beräknades från början stå klar under 2008 men på grund av förseningar kommer den färdigställas tidigast i december 2009.

Förvaltningen har tidigare planerat för en ny förskola med plats för 70 barn i fastigheten Brunnsmästaren 1 intill Vasaparken. Kontakter med fastighetsägaren pekar mot att förvaltningen kan inrätta en förskola för 60 barn.

Trots ovanstående förskoleutbyggnad saknas det ytterligare 60 platser i området. I planeringsarbetet beaktar förvaltningen utbyggnadsplanerna hos de enskilt drivna förskoleverksamheterna.

I programarbetet för Norra Stationsområdet verkar förvaltningen för att förskolor, skola 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 också från Solna. Förvaltningen arbetar med tröskelvärden för hur många förskolor och skolor som bör byggas utifrån ett givet antal nya bostäder. Erfarenheter från andra nybyggnadsprojekt visar att prognoserna för antal inflyttande barn tenderar att överskridas när området står klart.

Det är bekymmersamt att det inte redan nu finns mark reserverad och planerad för byggnader som flexibelt och med rätt läge kan förse det stora bostadsområdet med förskola och skola med tillhörande ytor för lek och andra uteaktiviteter.

Stadsbyggnadskontoret planerar nu för etapp 1 i Norra Stationsområdet som ska börja byggas år 2010 och vara klart år 2012. I förvaltningens dialog med stadsbyggnadskontoret har det framkommit att det inte finns några inplanerade förskolelokaler i etapp 1 när kontoret nu går in i diskussioner med olika byggherrar.

Etapp 1 beräknas omfatta 1 000 nya bostäder vilket motsvarar cirka 2 000 nya invånare. Utifrån detta beräknar förvaltningen ett behov av ca 250 nya förskoleplatser, dvs. motsvarande fyra nya förskolor. Varje förskola bör rymma fyra grupper/avdelningar med 65 barn och en lokalyta motsvarande 800 kvm. Stadsbyggnadskontoret måste därför beakta att fyra nya förskolor á 800 kvm kommer att kräva lokalytor på 3 200 kvm och därtill lämpliga utemiljöer inom i etapp 1 i Norra Stationsområdet.

3. Kommentarer till lokalsammanställningen

Den 31 mars beräknas 1 560 barn vara inskrivna i förskoleverksamheten. Under våren 2008 ska förvaltningen genomföra en inventering av förskolelokalerna i syfte att effektivisera utnyttjandet ytterligare. Förvaltningen undersöker också möjligheterna till fler utegrupper för att höja kapaciteten.

4. Förändringar i lokalbeståndet

Detaljplanen för Sabbatsbergsområdet har tidigare överklagats vilket innebär att förskolan med ca 30 platser som projekteras i kvarteret Medevi Brunn blir försenad till december 2009. Stadsdelförvaltningen beräknar att ett genomförandeärende kan presenteras för beslut i stadsdelsnämnden under år 2008. Därefter kommer ärendet att föreläggas kommunstyrelsens ekonomiutskott för godkännande och hyresmedgivande samt begäran om stimulansbidrag.

Byggherre blir Svenska Bostäder AB som under byggtiden har sina etableringslokaler i huset vilket gör att förskolans lokaler färdigställs sist i området. Risken för att verksamhetsstarten kan bli ytterligare senarelagd är stor. De närmaste omgivningarna måste vara färdigställda så att buller, damm och arbetsfordon m.m. inte är störande samt att fara inte föreligger vid passage till och från förskolan.

5. Kostnadsutveckling

Det finns i praktiken få möjligheter att lösa det ökade lokalbehovet vid befolkningstoppar på ett flexibelt sätt med tillfälliga byggnader. Detta innebär att nämndens lokalkostnader även i fortsättningen kan förväntas hålla en förhållandevis hög nivå eftersom hyresavtalen löper på längre tid. Den beräknade bruttohyreskostnaden år 2008 är 29,2 mnkr.

| Utveckling bruttohyreskostnad 2008-2011, mnkr exkl. moms | | | | |
|--|------|------|------|------|
| Beräknad hyreskostnad 2008 och preliminär uppskattning för 2009-2011 | | | | |
| Verksamhet | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 |
| Förskola | 29,2 | 31,6 | 32,5 | 33,0 |

Den kapacitetsökning som har skett och fortsatt sker i stadsdelen medför ökade hyreskostnader. Flera av de nytilkomna lokalerna ligger på den högre hyresnivån. Av förskolornas 37 lokaler har 17 av dessa en hyra som överstiger maximinormen, se punkt 7 nedan.

Det finns anledning att generellt räkna med att hyresnivån i innerstaden fortsätter att stiga. Under år 2008 är endast ett hyresavtal inom avtalstid för omförhandling



av villkoren. Däremot ligger tio hyresavtal för omförhandling 2009. Om dessa sägs upp för förändring av hyresbeloppet ökar kostnaden betydligt.

Staden har givit företaget Newsec i uppdrag att säkerställa och marknadsanpassa de lokalhyresavtal som berörs vid en försäljning av de kommunala bostadsbolagens fastigheter. Norrmalms stadsdelsförvaltning hyr förskolelokaler enligt självkostnadsavtal hos dessa. Vid en försäljning berörs sju hyresavtal/lokaler där hyresnivåerna befaras stiga med 100-200 procent under åren 2009-2012 och därmed överstiga maximinormen.

I ett ökande antal lokaler svarar förvaltningen för underhållet av både lokaler och gårdsutrustning. Kostnaderna för dessa har beräknats utifrån en schablon på 10 procent av årshyran. Under år 2008 motsvarar detta ca 1,3 mnkr.

Det finns inga hyresintäkter att redovisa.

6. Samverkan

Inom något år kommer en förskolelokal med plats för 18 barn lämnas tillbaka till Lilla Adolf Fredriks skola för att skolan ska klara skolpliktsansvaret. Denna förskolelokal behöver då ersättas.

Förvaltningen deltar tillsammans med utbildningsförvaltningen i en planeringsgrupp kring arbetet med Norra Station för att verka för att behovet av framtida kommunal service i form av bland annat förskolor tillgodoses.

7. Beräknat bidrag för förskolor med hög hyra

Enligt stadens budget 2008 utgår bidrag med 50 procent av den del av hyran som överskrider bidragstaket, 1 709 kr per kvm. Enligt förvaltningens beräkningar motsvarar det ca 1,8 mnkr för Norrmalms stadsdelsnämnd.

| Beräknat bidrag 2008 för förskolor med hög hyra | | | | |
|---|-----|----------|----------|----------|
| adress | kvm | kvm-hyra | skillnad | summa kr |
| Torsgränd 9 | 145 | 1710 | 1 | 73 |
| Sabbatsbergsvägen 11 | 827 | 2999 | 1290 | 533 415 |
| Västmannagatan 33 | 570 | 2214 | 505 | 143 925 |
| Tulegatan 3 | 453 | 2465 | 756 | 171 234 |
| Västmannagatan 44-46 | 611 | 2080 | 371 | 113 341 |
| Vegagatan 4 | 448 | 2436 | 727 | 162 848 |
| Rådmanngatan 76 | 377 | 1802 | 93 | 17 531 |
| Västmannagatan 29 | 172 | 1881 | 172 | 14 792 |

| | | | | |
|---------------------|-----|------|------|------------------|
| Norrtullsgatan 25 C | 483 | 2359 | 650 | 156 975 |
| Västmannagatan 72 | 390 | 1870 | 161 | 31 395 |
| Tempeltrappan 1 | 668 | 2076 | 367 | 122 578 |
| Kadettgatan 2 (kök) | 80 | 4298 | 2589 | 103 560 |
| Norrbackagatan 64 | 130 | 2370 | 661 | 42 965 |
| Vanadisvägen 15 | 383 | 2167 | 458 | 87 707 |
| Vanadisvägen 11 C | 967 | 1724 | 15 | 7 253 |
| Norrtullsgatan 16 B | 103 | 1915 | 206 | 10 609 |
| Döbelnsgatan 91-93 | 845 | 1810 | 101 | 42 673 |
| Summa | | | | 1 762 874 |

Omsorg om personer med psykisk och fysisk funktionsnedsättning inkl. hemlösa

1. Inledning

Det är viktigt att säkerställa att det finns ett utbud av boenden för alla typer av funktionsnedsättningar så att valfriheten blir möjlig för alla som behöver dessa insatser. Det bör tas fram en översikt av stadens samlade behov av boenden och en plan bör upprättas för hur anpassade lägenheter ska skapas så att behov och önskemål tillgodoses. Förvaltningen anser att det är ett ansvar som bör ligga på central nivå i staden.

2. Kommentar om behov/efterfrågan samt bedömning av andra faktorer som förändrar behovet av lokaler

Förvaltningen arbetar systematiskt med planering och utbyggnad av gruppboendestäder för personer med fysiska och psykiska funktionsnedsättningar. Förvaltningen har svårt att bedöma det framtida behovet av gruppboendestäder i Norra Station. Gruppboendestäderna ska ligga i vanliga bostadshus och ingå i planeringen av de nya bostäderna i ett tidigt skede.

3. Kommentar till lokalsammanställningen

I lokalsammanställningen framgår stadsdelens lägenheter och lokaler för omsorgen om personer med fysiska och psykiska funktionsnedsättningar. Norrmalms gruppboendestäder har i dag 27 lägenheter, två områdeslokaler och fyra gruppboendestäder. Gruppboendestäderna ligger på Norrtullsgatan 12 B, Hagagatan 17 A-B, Norrtullsgatan 12 L samt en nyöppnad gruppboendestad på Lilla Bantorget 3 vid Norra Bantorget. Det finns även verksamheter på Sabbatsberg; Café Katarina, Sabbatsbergs dagliga verksamhet och Neuropsykiatriska stödteamet.



För psykisk funktionshindrade finns inom socialpsykiatriska enhetens omsorg tre stödboenden med adresser Frejgatan 41-43, Malmskillnadsgatan 58 (inom äldreboendet Väderkvarnen) och på Vanadisvägen 11 A. Här bor sammanlagt 24 personer. Utöver det har enheten fem lägenheter för brukare med boendestöd.

Omsorgen om psykiskt funktionshindrade har också en öppen verksamhet, Balder i f.d. Norrtulls sjukhus, Norrtullsgatan 14. Här kan man delta i aktiviteter, få samvaro på sina egna villkor, hemlösa kan tvätta sina kläder och få vila under dagtid mm. Verksamheten har ca 400-500 besök per månad.

På Norrtullsgatan 12 K bedriver socialpsykiatriska enheten Nya Verkstan, en hantverksverksamhet. Här kan man arbeta i trä, textilier, läder och keramik mm. Verksamheten har ca 220 aktiva brukare per termin. Vidare har socialtjänstens allmänpsykiatriska stödteam (SAS-teamet) verksamhet på Frejgatan 41 och på Gävlegatan 1 finns DAX-projektet som arbetar med rehabilitering för unga med psykisk funktionsnedsättning.

Förvaltningen har ett fullt kapacitetsutnyttjande inom ovanstående lägenheter och lokaler.

4. Förändringar i lokalbeståndet

En fortlöpande bedömning genomförs av behovet av ny- och ombyggnation av bostäder. För fysiskt funktionshindrade med utvecklingsstörning planerar förvaltningen för en gruppboestad med fem lägenheter vid Norra Bantorget samt två gruppboestäder i Sabbatsbergsområdet med fyra respektive fem lägenheter.

| Planerade gruppboestäder | Antal lägenheter | Planerad inflyttning |
|-------------------------------------|------------------|----------------------|
| Norra Bantorget | 5 | 3:e kvartalet 2009 |
| Sabbatsbergsområdet/Medevi Brunn | 5 + 4 | december 2009 |

Genomförandeärendet för gruppboestaden vid Norra Bantorget (kv. Klassföreståndaren 2) är klart och kommunstyrelsens ekonomiutskott har beviljat hyresmedgivande och bidrag med 2,0 mnkr.

Förvaltningen planerar att presentera ett genomförandeärende för Medevi Brunn under 2008 och även ansöka om medel via kommunstyrelsens ekonomiutskott för ombyggnaden. Planerad inflyttning för gruppboestäderna vid Medevi Brunn är december 2009. Då beräknas även hela kvarteret C Medevi brunn på Sabbatsberg vara klart. Risken finns dock att verksamhetsstarten kan bli ytterligare senarelagd.



De närmaste omgivningarna måste var färdigställa så att buller, damm och störande arbetsfordon är borta.

Utöver ovanstående bör förvaltningen planera för två gruppboendestäder för fysiskt funktionshindrade, varav den ena bör vara ett övergångsboende för unga eftersom det kan vara svårt att bedöma rätt boendeform innan den unge fått pröva ett eget boende. Det behövs också två gruppboendestäder för socialpsykiatri under planperioden. Vidare ser förvaltningen svårigheter att tillgodose behovet av boenden anpassade för unga vuxna med psykiatrisk diagnos i kombination med missbruksproblem.

Förvaltningen arbetar med att avveckla små kollektivboenden i större lägenheter där även en del av lägenheten är personallokal. Skälet är att de inte uppfyller gällande krav och normer avseende boendestandard enligt LSS. De boende flyttar till nybyggda gruppboendestäder och personalen flyttar till en ny lokal på Frejgatan 59 (som också är områdeslokal för boende runt Riddarsporren). Under 2008 avvecklas två kollektivboenden vid Tomtebogatan 25 och Norrtullsgatan 12 G samt en mindre områdeslokal på Norrtullsgatan 12 M.

För att öka kvaliteten och sänka driftskostnaderna genom samordning av verksamheter inom två gruppboendestäder, undersöker förvaltningen möjligheten att flytta stödboendet Vanadisvägen 11 till Väderkvarnen (ovanför stödboendet Malmskillnadsgatan 58).

5. Kostnadsutveckling

Ombyggnation och nyproduktion av verksamhetslokaler och boenden medför ökade hyreskostnader för både brukare och staden. I en kundvalsmodell där den enskilde själv väljer boendeenhet är det viktigt att boendena är attraktiva och kostnadseffektiva. Attraktiviteten och kostnadseffektiviteten är således viktig ur flera perspektiv; för de boende, staden och för den driftsansvariga utföraren.

Kommunstyrelsens ekonomiutskott har beviljat stimulansbidrag om 1,7 mnkr för en gruppboendestad på Norra Bantorget, Lilla Bantorget 3. Eftersom gruppboendestaden finns i nyproduktion kommer förvaltningen att betala särproduktionskostnader om ca 1,2 mnkr till följd av att en gruppboendestad byggs i stället för hyreslägenheter. Startkostnaden för gruppboendestaden beräknas till 0,5 mnkr. Inflyttning kommer att ske under mars månad. Slutredovisning mellan stadsdelsförvaltningen och Familjebostäder beräknas bli klar under våren. Hyreskostnad för förvaltningen under 2008 blir för boendedelen 424 tkr och för lokaldelen 215 tkr, total kostnad 2008 blir 639 tkr.

Den tomställda lokalen på Klockhuset, efter att Wallentins korttidsboende har flyttat till Väderkvarnen, har blivit administrativ lokal för flera arbetsgrupper; Neuropsykiatriska stödteamet (har flyttat från Kadettgatan 2), enhetscheferna på Norrmalms gruppboendestäder och utförarchefer för omsorgen om funktionshindrade. Ny lokalhyra är 924 tkr och den delas mellan dessa enheter. Samordningsvinster uppnås genom att dessa verksamheter samlas på ett våningsplan. En minskad hyreskostnad om 138 tkr/år uppnås genom att två mindre lokaler sägs upp.

Norrmalms gruppboendestäder lämnar i år en mindre lokal på Riddarsporren till Micasa fastigheter (årshyra 70 000 kr) och två kollektivboendelägenheter vid Norrtullsgatan 12 G (årshyra 94 164 kr) respektive Tomtebogatan 25 (årshyra 98 856 kr). Det innebär minskade hyreskostnader om sammanlagt 263 tkr.

Utveckling bruttobyreskostnad 2008-2011, mnkr, exkl. moms

Beräknad byreskostnad 2008 och preliminär uppskattning för 2009-2011

| Verksamhet | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 |
|--|------|------|------|------|
| Omsorg om personer med fysisk och psykisk funktionsnedsättning inkl. hemlösa | 8,2 | 9,6 | 11,0 | 11,3 |

Total bruttokostnad för 2008 avseende lokaler och lägenheter för omsorgen om personer med fysiska och psykiska funktionshinder beräknas till ca 8,2 mnkr.

Hyresintäkterna beräknas uppgå till 3,1 mnkr för år 2008 (exklusive socialpsykiatrins boenden) och enligt en preliminär uppskattning till 3,4 mnkr år 2009, 4,2 mnkr år 2010 och 4,3 mnkr för år 2011.

Den planerade gruppboendestaden vid Norra Bantorget (kv. Klassföreståndaren 2) förvärfvas av fastighetsnämnden med en köpesumma om 16,3 mnkr.

Äldreomsorg

1. Inledning

Förvaltningen anser att det är viktigt att bygga äldreboenden som är flexibla och kan få en alternativ funktion om behov och önskemål förändras hos befolkningen. Utifrån ett ekonomiskt perspektiv är det angeläget att beakta att ombyggnation och nyproduktion av verksamhetslokaler och boende inom vård- och omsorg medför ökade hyreskostnader för såväl brukare som stadsdelsförvaltning.

Kundvalet i vård- och omsorgsboende ställer krav på en för staden övergripande planering av vård- och omsorgsboenden. Planeringen måste avse så väl antalet platser som standard och attraktivitet på befintliga platser.

2. Kommentar om behov/efterfrågan samt bedömning av andra faktorer som förändrar behovet av lokaler

Enligt USK:s befolkningsstatistik bedöms antalet invånare över 80 år att minska medan antalet personer i åldern 65-79 år kommer att öka de närmaste åren. Vid behov av vård- och omsorgsboende är det i första hand boende med demensinriktning som efterfrågas.

Förvaltningen har uppskattat att 70-80 platser kommer att behövas i ett nytt äldreboende i Norra Station om kvalitet och valfrihet ska kunna gälla för stadsdelens boende. Det ligger också en särskild kvalitet i att den nya stadsdelen får en normal åldersfördelning i befolkningen.

3. Kommentar till lokalsammanställningen

I lokalsammanställningen framgår alla lokaler och vård- och omsorgsboenden för äldreomsorgen. Inom Riddargårdens vård- och omsorgsboende respektive Väderkvarnens vård- och omsorgsboende (f.d. Magnoliagården) finns vissa tomställda lokaler i nuläget som ska ställas om till alternativa verksamheter, vilket beskrivs nedan. I övrigt har förvaltningen i princip fullt kapacitetsutnyttjande inom äldreomsorgens lokaler.

Väderkvarnens vård- och omsorgsboende, Brunnsgatan 26, har efter den senaste ombyggnationen 98 servicehuslägenheter där stadsdelen har förstahandskontrakt och hyr ut i andra hand till de boende. Dessutom finns tre gruppboenden med demensinriktning och fyra med somatiskt inriktning samt två gruppboenden för äldrepsykiatri. Ett korttidsboende öppnades nyligen i en del av gamla Magnoliagårdens lokaler med två grupper, en med demensinriktning och en med somatisk inriktning. Inom fastigheten ryms även ett stödboende för vuxna med psykisk funktionsnedsättning.

Inom Väderkvarnen finns en matsal med tillagningskök, möteslokaler, aktivitetslokaler, bibliotek, frisörsalong, fotvård och lokaler för frivilligverksamhet samt olika slags personallokaler.

Vädurens vård- och omsorgsboende, Roslagsgatan 20, har 117 servicehuslägenheter och två gruppboenden med demensinriktning. Inom Väduren finns



även aktivitetslokaler, möteslokaler, personallokaler, fotvård och en matsal med tillagningskök som för närvarande inte är i bruk samt en förskola.

Riddarsporrens vård- och omsorgsboende, Norrtullsgatan 12 L, har endast 11 servicehuslägenheter kvar med tre boende, resterande lägenheter är tomställda. Planering pågår för att omstrukturera dessa lägenheter till ett gruppboende med demensinriktning.

Riddargårdens gruppboenden finns i samma hus, ett med somatisk inriktning och tre har demensinriktning. I samma hus finns även en gruppboende enligt LSS för äldre med fysisk och psykisk funktionsnedsättning. Det finns även matsal med tillagningskök, lokaler för fotvård, bibliotek, aktivitetslokaler, Ljuspunktens träfflokal, Mimer/Källans dagverksamhet samt Vasaträffen.

Vasens vård- och omsorgsboende, Kadettgatan 2, har fyra gruppboenden med demensinriktning och fyra gruppboenden med somatisk inriktning, tillagningskök, förskola med fyra avdelningar, frisörsalong, fotvård, samlingshall samt aktivitets- och personallokaler.

Sabbatsbergs- vård och omsorgsboende, Sabbatsbergsvägen 22, 23 och 25: Klockhuset har sex gruppboenden med demensinriktning, dagvård, administrativa lokaler, uthyrningslokaler samt lokaler för Sinnenas trädgård och daglig verksamhet. Adolf Fredrikhuset har två gruppboenden med demensinriktning. Johanneshuset har tre gruppboenden varav två med somatiskt inriktning och ett med demensinriktning.

Hemtjänst: Stadsdelen har tre hemtjänstområden med lokaler på Odengatan 106 (Birkastans hemtjänst), Kungstensgatan 46 (Drottninggatans hemtjänst) och Hagagatan 21 (Johannes hemtjänst). Till den senare hör även en lokal på Dalagatan 47 samt Brunnsgränd 26. Johannes hemtjänst, knoppas av fr.o.m. 1 april 2008.

4. Förändringar i lokalbeståndet

Förvaltningen har 1000 kvm tomställda lokaler inom gamla Magnoliagården sedan Malmens korttidsboende med sammanlagt 17 platser har flyttat in på våningsplanet. Lokalerna bör lämpa sig för privat vårdgivare.

Förvaltningen har startat ett projekt för att utveckla samarbetet med frivilligorganisationer i en lokal på två trappor. Brunnsvikens demensboende utökas med en lägenhet till 9 lägenheter. Det äldrepsykiatriska boendet Saga

utökas från 6 till 9 lägenheter. Ombyggnationen beräknas vara klar i början av maj.

Riddarsporrens kvarvarande elva servicehuslägenheter planeras att byggas om till ett gruppboende med nio lägenheter. Stadsdelsnämnden fattade inriktningsbeslut i februari och avvaktar beslut i kommunstyrelsens ekonomiutskott. Lokalerna i bottenvåningen måste anpassas något för att inhysa verksamheter som berörs av ombyggnationen; sjuksköterskor, sjukgymnast och arbetsterapeuter.

Vädurens vård- och omsorgsboende, som består av 117 servicehuslägenheter och 13 lägenheter med heldygnsoomsorg för demenssjuka, drivs på entreprenad av Attendo Care AB. Avtalet gäller till november 2008. Fastigheten är i behov av renovering och upprustning för att kunna erbjuda ett modernt och attraktivt äldreboende. Fastighetsägaren Micasa AB, stadsdelförvaltningen och en referensgrupp med en bred representation från staden ingår i projektplaneringen.

5. Kostnadsutveckling

Utbyggnaden av nya korttidsboendet på Väderkvarnen medför en kostnadsökning utöver vad som täcks av gällande regler för stimulansbidrag.

Kommunstyrelsens ekonomiutskott har endast beviljat 0,5 mnkr som startbidrag för den nya verksamheten. Hela kostnaden för ombyggnationen belastar stadsdelsnämnden. (Hyreskostnad 1 264 485 kr/år och ombyggnadskostnad 484 979 kr /år, totalt 1 749 864 kr /år.) Hyreskostnaden ökar med 74 procent.

Kostnaderna för att utöka lägenhetsantalet, ny tvättstuga, vardagsrum och personalutrymmen för Sagahemmet ökar hyreskostnaden med 558 109 kr/år. Motsvarande kostnad för Brunnsviken uppgår till 144 309 kr/år. Stadsdelen kommer att ansöka från kommunstyrelsens ekonomiutskott om stimulansbidrag om 0,4 mnkr i tertialrapport 1.

Ombyggnadskostnaden för Riddarsporren för att inrätta ett nytt gruppboende med demensinriktning av de kvarstående servicehuslägenheterna kommer preliminärt att uppgå till 6,0 mnkr. Stadsdelsnämnden fattade inriktningsbeslut vid nämndsammanträdet i februari. Förvaltningen kommer att ansöka om 0,5 mnkr för projektering och 0,6 för tomgångshyror från kommunstyrelsens ekonomiutskott. Stadsdelsnämnden beräknas fatta genomförandebeslut hösten 2008 och då även ansöka om medel från kommunstyrelsens ekonomiutskott för ombyggnaden.

Utveckling bruttohyreskostnad 2008-2011, mnkr, exkl. moms**Beräknad hyreskostnad 2008 och preliminär uppskattning för 2009-2011**

| Verksamhet | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 |
|-------------|------|------|------|------|
| Äldreomsorg | 48,8 | 50,3 | 51,6 | 53,1 |

Den totala hyreskostnaden 2008 för lokaler och lägenheter för äldreomsorgen beräknas till ca 48,8 mnkr. Inom vård- och omsorg ökar hyreskostnaderna till följd av indexuppräkning, ny- och ombyggnationer av gruppboenden, gruppboendestäder, korttidsboende och tillagningskök. Stadsdelsförvaltningen utnyttjar möjligheterna att använda lokalerna flexibelt och undersöker alltid om eventuella tomställda lokaler passar till andra verksamheter eller ska avvecklas.

Hyresintäkterna för äldreomsorgens lokaler beräknas uppgå till 23,5 mnkr för år 2008.

6. Tomgångshyror

För att planera ny gruppboendestad till Riddarsporren, en trappa, har stadsdelen ansökt om 0,6 mnkr för tomgångshyror under 2008.

En ny gruppboendestad vid Väderkvarnen, tre trappor, innebär bidrag för tomgångshyror för de 9 tomställda lägenheterna motsvarande 0,5 mnkr år 2008.

Administrativa lokaler

1. Inledning

Förvaltningskontoret är beläget på Tulegatan 13 i kvarteret Apotekaren 22, f d Elverket, och ägdes tidigare av Stockholms Stad. Fastigheten övertogs den 14 januari 2008 av Fabege AB.

2. Kommentar om behov/efterfrågan samt bedömning av andra faktorer som förändrar behovet av lokaler

Under 2007 genomfördes en omorganisation av förvaltningens administration. Samarbeten inleddes med näraliggande stadsdelar vilka medförde minskat behov av lokalyta. Detta resulterade bl.a. i att en lokalyta på 392 kvm kunde sägas upp vid årsskiftet 2007/2008. I dagsläget har förvaltningen ett mycket högt lokalutnyttjande.

3. Kommentar till lokalsammanställningen

Förvaltningskontoret, som förutom administrativ personal, även har lokaler för biståndshandläggare och socialsekreterare inom individ- och familjeomsorg, äldreomsorg m.m., har idag en totalyta på 3 300 kvm och 134 medarbetare. Snittytan per anställd är 25 kvm vilket beror på att lokalen innehåller långa och ibland parallella korridorer. Lokalen är i vissa delar kulturmärkt vilket innebär att ombyggnader och förändringar inte kan göras. Det blir ur vissa effektivitetssynpunkter begränsande.

4. Förändringar i lokalbeståndet

En omfattande lokalförändring genomfördes 2007. Ytterligare förändringar av lokalbeståndet kommer att ske som en konsekvens av minskade behov efter konkurrensutsättning av verksamheter.

5. Kostnadsutveckling

Nuvarande hyresavtal, som ingicks med Fastighetskontoret, löper ut 31 december 2009. Fabege AB övertog befintliga hyreskontrakt för fastigheten Tulegatan 13. I dag finns ingen möjlighet att förutse vad övergången från kommunal till privat fastighetsägare kommer att innebära för hyreskostnaden.

6. Samverkan

Norrmalms stadsdelsförvaltning samarbetar inom norra innerstaden med stadsdelsförvaltningarna på Kungsholmen och Östermalm kring försörjningsstöd, parkmiljöfrågor, konsumentvägledning, budget- och skuldrådgivning samt boutredningar. Även samarbete med Bromma stadsdelsförvaltning sker kring upphandlarfunktionen. Det har inneburit att antalet anställda och lokalytor kunnat minskas.

Övriga lokaler

Fritidsverksamhet

1. Inledning

Den öppna fritidsverksamheten (parklek, öppen förskola och fritidsgårdar) kommer att upphandlas under perioden 2008-2009. Förvaltningen har idag fem lokaler för dessa verksamheter.

2. Kommentar om behov/efterfrågan samt bedömning av andra faktorer som förändrar behovet av lokaler

Antalet 7-12 åringar i stadsdelen förväntas öka med ca 150 barn från 2 115 år 2008 till 2 271 år 2011. Prognosen för 13-15 åringar är att åldersgruppen kommer att minska med ca 125 barn medan 16-18 åringarna förväntas öka något under planperioden.

Förvaltningen samarbetar idag med Birkagårdens ungdomscafé som har fått ett utökat verksamhetsbidrag under 2008.

3. Kommentar till lokalsammanställningen

Öppna förskolan och parklekarna i stadsdelen har idag väldigt många besökare och det är svårt att utöka kapaciteten i dessa verksamheter. På fritidsgårdarna finns utrymme för fler besökare.

4. Förändringar i lokalbeståndet

Förvaltningen hyr sedan 1 juni 2001 den s.k. Vanadisstugan, belägen i Vanadislunden vid Sveavägen, av stadens Fastighetsnämnd. Där bedrivs en fritidsgård för de äldre tonåringarna i Norrmalm och en verksamhet för ungdomar med funktionsnedsättning. Lokalen har dock stora problem med skadedjur.

5. Kostnadsutveckling

Verksamhetens parklekar och Vanadisstugan har i början av 2008 fått förhållandevis stora hyreshöjningar, ca 50 procent för parklekarna och drygt 100 procent för Vanadisstugan.

Förvaltningen vill lyfta fram Skalmejblåsaren 8 som ett gott exempel på hur staden genom en tidig planering har åstadkommit en ekonomiskt hållbar förhyrning, se punkt 6 nedan. Hyresavtalet finns reglerat redan i tomträttsavtalet.

6. Samverkan

Stadsdelsförvaltningen driver idag fritidsgårdsverksamhet i den nybyggda hotellfastigheten Skalmejblåsaren 8, Vanadisvägen 14A. Matteus skola hyr lokalen till sin verksamhet på dagtid, medan stadsdelsförvaltningen har kvälls- och helgverksamhet där för de yngre tonåringarna i Norrmalm.



Försöks- och träningslägenheter

2. Kommentar om behov/efterfrågan samt bedömning av andra faktorer som förändrar behovet av lokaler.

Tillgången på försöks- och träningslägenheter begränsas av att allt fler hyresrätter ombildas till bostadsrätter vilket innebär att förvaltningen i vissa fall måste acceptera lägenheter utanför stadsdelsnämndsområdet.

3. Kommentar till lokalsammanställningen

Behovet av försöks- och träningslägenheter tillgodoses löpande i dagsläget.

Tomställda lokaler

Inom äldreomsorgen finns i nuläget tomställda lokaler i en del av den f.d. Magnoliagårdens lokaler på två trappor på Väderkvarnens vård- och omsorgsboende (ca 1000 kvm och årshyra 987 000 kr).

Riddarsporrens vård- och omsorgsboende, Norrtullsgatan 12 L, har endast elva servicehuslägenheter kvar med tre boende, resterande lägenheter är tomställda. Planering pågår för att omstrukturera dessa lägenheter till ett gruppboende med demensinriktning.

Sammanfattande synpunkter

En central fråga för ett effektivt resursutnyttjande och en hög måluppfyllelse är att arbeta fram mer ändamålsenliga förskolelokaler. Det är idag brist på förskolelokaler och förvaltningen tvingas ofta kompromissa sig fram till lokallösningar för att uppfylla barnomsorgsgarantin. Flera av de befintliga förskolelokalerna är inte ändamålsenliga för verksamheten och har i många fall för få barngrupper för ett effektivt resursutnyttjande.

Stadsdelsförvaltningen måste samarbeta med stadens centralt för att få fram nya ändamålsenliga och större förskolelokaler för att skapa en effektiv resursanvändning, en hög måluppfyllelse och för att klara barnomsorgsgarantin. En ny förskola bör ha 4-5 avdelningar för att samordning ska kunna ske t.ex. avseende personalresurser, matlagning och lokalutnyttjande.

Förvaltningen har svårigheter att bevaka att tillräckligt med lämpliga verksamhetslokaler byggs i nya bostadsområden. Detta är t.ex. fallet vid



planeringen av det nya bostadsområdet i Sabbatsberg. Stadsledningskontoret har en avgörande roll för att effektivisera samverkan mellan olika förvaltningar/bolag för att skapa lösningar som gynnar stadens medborgare. Stadsdelsförvaltningen önskar därför att stadsledningskontoret tar på sig ett samordnande ansvar för samverkan mellan berörda förvaltningar/bolag.

Förvaltningen kommer att noggrant följa kostnadsutvecklingen för förskolelokalerna, eftersom den stora nyetableringen medfört kraftigt höjda hyror. Hyreskostnaderna befaras stiga kraftigt då hyresrätter inom det kommunala bostadsbeståndet omvandlas till bostadsrätter.

Utifrån ett ekonomiskt perspektiv är det angeläget att beakta att ombyggnation och nyproduktion av verksamhetslokaler och boende inom vård- och omsorg medför ökade hyreskostnader för såväl brukare som stadsdelsförvaltning

Förvaltningen anser att det är viktigt att bygga äldreboenden som är flexibla så att de kan ha en alternativ funktion beroende på det aktuella behovet hos befolkningen. Utifrån ett ekonomiskt perspektiv är det angeläget att beakta att ombyggnation och nyproduktion av verksamhetslokaler och boende inom vård- och omsorg för såväl boende som stadsdelsförvaltning resulterar i ökade hyreskostnader.

Arbetet med lokaleffektiviseringar kommer att prioriteras de kommande åren. Nämnden har som mål att minska hyreskostnadernas andel av de totala kostnaderna för nämndens verksamheter. Förvaltningen undersöker alltid om tomställda lokaler antingen kan om disponeras till andra verksamheter eller avvecklas. Det är viktigt att ha ett helhetstänkande avseende stora fastigheter och använda lokalerna inom dessa på ett flexibelt sätt och på så sätt uppnå besparingsmöjligheter. Genom läget i innerstaden och den konkurrens som råder på marknaden för lokaler, kan det i vissa fall vara svårt att finna optimala lokaler för verksamheterna.

Bilaga

Lokalsammanställning