

LOKALFÖRSÖRJNINGSPLAN FÖR RINKEBY- KISTA STADSDELSNÄMND 2007-07-01 – 2007-12-31

Inledning

Rinkeby-Kista stadsdelsnämnd hyr totalt ca 103500 kvadratmeter lokaler fördelade på 528 hyreskontrakt för sin samlade verksamhet. Totala nettohyreskostnaden beräknas till cirka 48 mnkr för kvartal 3 och 4 år 2007.

Förskola

Kapacitet

Antalet förskolebarn i kö och antal lediga platser i stadsdelen är för närvarande i balans. Förvaltningen är trots nuläget observant på eventuella snabba ändringar i efterfrågan på förskoleplatser likt de som inträffat i stora delar av övriga staden.

Befolkningsprognos

Antalet barn beräknas öka med ca 2 % från 2006 till 2009 och sedan ytterst marginellt de kommande åren. I prognosen har dock inte hänsyn tagits till exploateringen av Kista Gård och Kistahöjden. Stadsdelsförvaltningen och byggföretagen som fått markanvisningar anser att det är helt nödvändigt med fullt utbyggd lokal service i Kista Gård. Detaljplaneringen för Kista Gård påbörjas år 2007 för en första etapp med ca 700 lägenheter och inflyttning beräknas börja ske i mitten av år 2009. Kistahöjden med radhus, stadsvillor och annan låghusbebyggelse beräknas bli inflyttningsklart i slutet av år 2009.

Förändringar i lokalbeståndet

Det tidigare tomställda fritidshemmet på Lofotengatan 41 i Husby var planerat att byggas om till förskola. Lokalen har visat sig vara så hårt sliten att den inte går att ta i anspråk för förskoleverksamhet, utan omfattande ombyggnad. Samtal pågår med ägaren, brf. Husby 1, att eventuellt riva nuvarande byggnad och ersätta den med en mindre byggnad för 2-3 förskoleavdelningar som filial till närliggande förskola.

Kista gård och Kistahöjden kan på sikt få uppemot 8000 invånare. Det har även diskuterats att bygga bostäder även i Kista företagsområde. I den fortsatta detaljplaneringen för Kista Gård ingår att avsätta mark för förskolor och 0-5 skola. Det får även övervägas om det ska byggas insprängda förskolor i bostadskvarteren.

Efterfrågan och behovet av kommunala lokaler är beroende av de icke-kommunala förskolornas utbyggnad. I Kista finns det en stor andel sådana förskolor. Förra året hade dessa en minskad efterfrågan och i Kista reducerades deras förskolelokaler.

Kostnadsutveckling

Stadsdelsförvaltningen har självkostnadsavtal med i stort sett alla hyresvärdar som en följd av de exploateringsavtal som upprättades när förskolorna byggdes eller hyresavtal med SISAB. Behov finns av upprustning och verksamhetsanpassningar i flera förskolor av främst kök, vilket ger tilläggshyror.

Genom nya hyresavtal och ändrade principer sedan SISAB tagit över fastighetskontorets förskolor har hyrorna sänkts för upprustade förskolor och höjts för de med de med sämst standard. Hyrorna stiger nu med anledning av ökade kapitaltjänstkostnader och drift och underhållskostnader. Numera ingår även kostnad för fjärrvärme i hyran, med en schablonkostnad av 80 kr/kvm.

Förskolor hos bostadsrättsföreningar har haft relativt sett låga hyror men vid nödvändiga upprustningar kan de bli högre än SISAB:s hyror. Detta beror på att bostadsrättsföreningar som regel inte vill momsregistrera sig, därför kan inte momsavdrag ske för investeringar och driftkostnader.

Stadsdelsförvaltningen kommer i samband med omförhandling av hyresavtal att försöka lösa momsfrågan genom frivilligt momsinträde.

Omsorg om personer med psykisk och fysisk funktionsnedsättning

Förändringar i lokalbeståndet

I det nya planerade bostadsområdet Kista Gård är avsikten att dra fram en ny väg över det område, där förvaltningens gruppbostäder, Akranäs, Oddegatan 10, är belägna. Ursprungligen planerades gruppboendet flyttas av Micasa till nedlagt och därför rivet f.d. fritidshem på Silkeborgsgatan 75. Detta har inte kunnat genomföras då Micasas nybyggnadskostnader var orimligt höga. För att lösa det akuta evakueringsbehovet planerar stadsdelsförvaltningen att istället inrymma LSS-boendet i Svenska Bostäders tomma lokaler på bottenvåningen i Sibeliusgatan 20 B. Ombyggnaden måste ske under stor tidspress, då vägbyggnaden vid Oddegatan planeras påbörjas 1 maj 2007. Stockholms exploateringskontor är berett att ge investeringsbidrag till byggandet av nytt gruppboendet för att kompensera stadsförvaltningen för merkostnader p.g.a. flytten. Lokalytan beräknas bli oförändrad. I anslutning till gruppboendet planeras att hyra fem lägenheter i egen korridor för ett s.k. satellitboende för personer med lindrigare utvecklingsstörning.

Det framtida behovet av LSS-bostäder förutsätts i fortsättningen inrymmas i Kista gård i nyproduktion med insprängda gruppboenden. Att i befintlig bebyggelse kunna fortsätta att inrymma gruppboestäder är inte längre möjligt och förvaltningen har inga lämpiga lokaler som kan friställas.

Äldreomsorg

Kapacitet

En överkapacitet finns av servicehuslägenheter i Kista servicehus och flera behållna servicelägenheter i Akalla är ej uthyrda. I Akalla Servicehus finns tre olika äldreboenden med heldygnsomsorg. Utöver ålderdomshemsboende finns ett gruppboende för dementa med åtta platser samt ett psykiatriskt boende med åtta platser. I övrigt har det tidigare servicehuset omvandlats till lägenheter för seniorboende. I Rinkeby Servicehus finns sex olika äldreboende med heldygnsomsorg.

Befolkningsprognos

Antalet invånare i Rinkeby- Kista som är 65 -79 år beräknas öka med 7 % från år 2007 till år 2009. Antalet 80 år och äldre beräknas öka något.

Lokalförändringar

Hela Akalla servicehus sades upp till den 30 oktober 2005, varefter har pågått omflyttning av verksamheter. På bottenplanet 20A har återförhyrts lokaler för hemtjänstens administration och driftfunktioner samt personallokaler. Lokalerna är verksamhetsanpassade och klara i början av år 2007. På bottenplanet finns även lokaler för pensionärsalliansens fritidsverksamhet som samlokaliseras med seniorboendets behov av träfflokal. Vidare har en privatdriven frisersalong som betjänar främst pensionärerna flyttats till angränsande lokal. Utrymme finns även för att hit flytta entreprenör som bedriver fotvård.

Landstinget bygger en ny vårdcentral på övriga återlämnade ytor på bottenplanet, vilket blir en viktig närservice för servicehusets verksamheter samt seniorboendet, men även underlättar för hemtjänsten.

I Kista servicehus inryms som nämnts ovan ytterligare ett gruppboende för äldre personer med funktionsnedsättning. Planerad ombyggnad för inrättande av gemensamhetsutrymmen på ytterligare två våningsplan i servicehuset har skrinlagts då Micassas kostnader blir för höga i jämförelse med tidigare liknande ombyggnader i egen regi.

Kostnadsutveckling

Genom att fyra servicehus minskats till två och behovet ändå tillgodoses har hyrornas andel av äldreomsorgskostnaderna sjunkit kraftigt. I takt med att nya hyreskontrakt tecknas för boende i servicehusen sker det i form av andrahandskontrakt med Rinkeby- Kista stadsdelsförvaltning enligt centrala direktiv. Förvaltningen är förstahandshyresgäst och blockförhyr dessa lägenheter av Micasa, vilket innebär att den s.k. Ludvikamomsen (18 %) kan dras av.

Administrativa lokaler

Kapacitet

Centrala förvaltningen inryms i Trondheimsgatan 11 och i Rinkebyallé 18. Genom förtätning och omflyttning har personal i projekt som haft externa lokaler inrymts. Genom ytterligare personalneddragningar i samband med samgåendet (Rinkeby-Kista) beräknas ytterligare verksamheter kunna inrymmas i förvaltningshusen. Ett alternativ kan vara att ett våningsplan kan friställas. En övergripande intern utredning om centrala administrationens framtida lokalisering pågår med anledning av sammanslagningen samt minskning av administrativ personal genom centralisering av skolan samt andra verksamhetsförändringar.

Lokalförändringar

Lokalerna för mötesplats Kista med medborgarkontoret har sagts upp till den sista december 2007. Ersättningslokaler lokaler utreds.

Kostnadsutveckling

Hyrorna förändras marginellt då förvaltningen har många självkostnadsavtal.

Avveckling av lokaler

LSS-boendet på Oddegatan 10 tomställs som nämnts för rivning 1 maj 2007. Akalla Träff är tomställd sedan kulturförvaltningen drog in bidraget till Träffen. Lokalerna nyttjas endast i mindre omfattning av skolan. I dessa finns en skolmat-sal och vidare är biblioteket och fritidsgården kvar i Träffen. Avsikten var att lokalerna skulle friställas helt och återlämnas till Svenska Bostäder, där bolaget planerar för butiker.

I Akalla By och Husby Gård hyr föreningar numera som regel direkt av fastighetskontoret. Stadsdelsförvaltningen hyr endast lokaler för egen verksamhet. I f.d. Husby servicehus har entreprenören Medic vård haft kvar lokaler för sin återstående verksamhet. Dessa är nu uppsagda och kan lämnas.

Sammanfattande synpunkter

Den planerade bostadsbebyggelsen i Kista gård, Kistahöjden och eventuellt i Kista företagsområde gör att förvaltningen redan nu måste planera för förskolor i dessa områden. Stadsdelsförvaltningen anser att det är viktigt med en väl fungerande kommunal service i Kista Gård.

Sammanslagningen mellan Rinkeby och Kista påverkar behovet av administrativa lokaler. Förvaltningen utreder denna fråga för närvarande.

Ett stort antal verksamhetslokaler i relativt enkelt utförande byggdes för ca 25 år sedan. Dessa lokaler börjar nu uppnå sin tekniska och ekonomiska livslängd. För

flertalet förskolor m.m. måste göras en bedömning om det lönar sig att rusta upp dem.