

Handläggare: Christina Holst Halbert

Tfn: 08-508 03 433

Lokalförsörjningsplan för Spånga-Tensta 2007-2015

1. I samband med verksamhetsplanen för Stockholms stad skall en lokalförsörjningsplan, LFP, tas fram som en bilaga till verksamhetsplanen för 2007. LFP skall vara ett instrument för staden att på lokal och central nivå kunna planera det långsiktiga behovet av lokaler och utgör en viktig grund för att uppnå ett effektivt resursutnyttjande. Planen skall sedan användas för att anpassa mängden och inriktningen på lokalresurserna. De organisatoriska förändringar som aktualiseras med start 1 januari 2007 ska inarbetas i lokalförsörjningsplanen. Planen skall spegla lokalbeståndet per 1 januari 2007 med beräkning på helårseffekt.

Tidigare LFP för 2006-2014 har nu följts upp och reviderats med hänsyn till förändringsbehov i verksamheterna samt förändringar i den nya befolkningsprognosen för 2007-2015, se bilaga 1. Enligt anvisningarna skall en revidering av LFP ske senast 31 maj 2007, där de organisatoriska förändringarna med skolans överföring till utbildningsförvaltningen fr.o.m. 2007-07-01 är inarbetade.

Av bilaga 2 framgår stadsdelens lokalförhyrningar med kostnader per september 2006 med tillägg för de lokalförändringar som skett därefter.

2. Verksamheter

2.1 Förskola

Av bilaga 2 framgår att stadsdelen har 59 lokalkontrakt för olika former av förskoleverksamhet. Totala lokalytan för dessa är 24.327 kvm till en kostnad av 25,8 mnkr per år och en genomsnittlig hyra per kvm/år på 1.062 kr. Året innan var hyreskostnaden totalt 27,6 mnkr.

2.1.2 Kommentarer till befolkningsprognosen avseende förskolelokaler samt övrigt som kan förändra behovet

Enligt prognosen sker en nettominskning av barn i förskoleåldern 1-5 år mellan år 2006 och fram till år 2015 med ca 100 barn, se bilaga 1. Av prognosen framgår också att en ökning sker med 70 barn mellan åren 2006 och 2009 för att därefter successivt minska med ca 100 barn. I nettosiffran döljer sig en ökning i Bromsten med 56 barn och 48 barn i Solhem, oförändrat i Sundby samt en minskning i Tensta med 209 barn. Ökningarna av barnen i Solhem och Bromsten beror på att nya bostäder, varav 33 småhus, byggs upp i området under prognosperioden. Minskningen i Tensta är svårförståelig då enligt planerna flera bostadsprojekt skall stå färdiga under prognosperioden. Enligt USK kan det finnas mättningsfel i statistiken, många bor inneboende och är inte skrivna i stadsdelen samt att avflyttningar ofta inte anmäls, varför ovannämnda siffra för Tensta kanske inte är relevant.

Ca 19 % av stadsdelens 1-5-åringar är inte inskrivna i någon förskoleverksamhet. Förutom att bereda plats för det ökade barnantalet i stadsdelarna enligt ovan är förvaltningens strävan att öka antalet inskrivna i förskoleverksamhet. Stadsdelsförvaltningen skickar varje år ut erbjudanden till de 3-5 åringar som inte skrivits in i Tensta, men i många fall återkommer brevet med adressaten okänd och troligen är flertalet av dessa barn inte just nu boende i landet. Målsättning finns också att minska antalet barn per avdelning. Strategin för detta finns redovisad i budgettexten.

2.1.3 Förändringar i beståndet av förskolelokaler

Det nya bostadsområdet i Solhem, kv. Gunnebo, fortsätter att successivt byggas upp med ytterligare ca 305 lägenheter i flerbostadshus med huvudsakligen bostadsrätter i kvarteret Gunnebo och i Spånga C under prognosperioden. Härutöver sker generationsväxlingar och förtätningar i det närliggande villaområdet. Det finns därför ständigt behov av ytterligare förskoleplatser i området, men svårigheten är att finna mark som kan bebyggas. Enligt prognosen tillkommer successivt ytterligare ca 60 förskolebarn under perioden 2007-2015 i kv. Gunnebo och i Spånga C. Genomförandebeslut har tagits av nämnden om en ny tre-avdelnings förskolepaviljong för ca 50 barn i kv. Hedvig i Solhem med beräknad driftstart i mars 2007. Vidare har genomförandebeslut tagits om en ny

förskolepaviljong på Solhöjden för 30 barn också med driftstart under våren 2007. Där skall en mindre och orationell förskolelokal rivas och ersättas med en två-avdelnings paviljong. Båda projekten förutsätter tillfälliga planändringar. Stimulansbidrag kommer att sökas för båda projekten i sam-band med tertialrapport 1. I förlängningen måste dock några av de provisoriska förskolepaviljongerna i Solhem ersättas med permanenta lokaler, men den mark som finns kvar är endast industri- och parkmark. Ett annat problem är att de permanenta lokaler som skall byggas i SISAB:s regi blir av erfarenhet mycket dyra och därför inte kan uppföras.

I Bromsten i kv. Erik, på gränsen till Sundby byggs nu 60 bostäder varav 33 kedjehus för färdigställande 2007. Någon lämplig mark för en förskola finns inte i närheten av kv. Erik. Planering sker därför nu för en två-avdelnings förskolepaviljong för ca 30 barn i närområdet på Sundbysidan.

I befolkningsprognosen finns inte med att en planering nu pågår för en exploatering av 500-600 bostäder på Bromstens industriområde, med byggstart tidigast 2008. Detta får stora konsekvenser för förskola och skola i området. I projektet finns mark reserverad för 6 förskoleavdelningar och skola för uppemot 350 elever.

I Tensta planeras 263 lägenheter byggas inom prognosperioden. Av denna anledning projekterades en förskola med fyra avdelningar i kv. Lilla Tensta på en tomt bakom Tensta gymnasium med färdigställande i slutet av 2007. Uppförandet av denna förskola har dock avslagits av kommunstyrelsens ekonomiutskott med hänvisning till en alltför hög investeringskostnad. För att kunna möta förskolebehovet för de nya barnkullarna måste troligtvis provisoriska paviljonger sättas upp istället.

Härutöver finns i Tensta behov av att ersätta äldre förskolor som ligger insprängda i flerbostadshus med bättre verksamhetsanpassade lokaler, vilket nu är svårt att få till stånd med tanke på det höga kostnadsläget för nybyggnation.

Någon effekt på lokalplaneringen p.g.a. minskad efterfrågan i de kommunala förskolorna till följd av att verksamheter i egen regi startar, har ännu inte kunnat påvisas. Således finns inte någon överkapacitet i lokalerna.

2.1.4 Bedömning av förändringarna av kostnader över tiden för förskolelokaler

Med anledning av tillkomsten av de planerade förskolepaviljongerna i Sundby och Solhem med total 6 nya avdelningar uppskattas bruttohyran 2007 öka med ca 1,8 mnkr brutto till 27,6 mnkr, exkl. de amorteringar som sker i SISAB:s lokaler. Några hyresintäkter beräknas inte uppstå.

Lokalkostnader för minst 10 nya förskoleavdelningar tillkommer i stadsdelen då nya bostadsområden i början av prognosperioden successivt byggs upp i Solhem, Tensta och senare under prognosperioden i Bromsten. Dessutom kan kostnader för inlösen av paviljonger till permanenta lokaler tillkomma.

2.2 Grundskola/skolbarnomsorg

2.2.1 Kommentarer till lokalsammanställningen för grundskole- och skolbarnsomsorgslokaler

Som framgår av bilaga 2 har förvaltningen 36 kontrakt på lokaler för grundskola och skolbarnomsorg. Totala lokalytan är 65.425 kvm till en årshyra på 62,2 mnkr inkl tilläggshyra. Kostnaden per kvm och år uppgår till 951 kr. Året innan var totala årshyran 65,4 mnkr, exkl. den extraordinära hyran för evakueringen av Spånga gymnasium till S:t Jacobi gymnasium.

2.2.2 Kommentarer till befolkningsprognosen avseende grundskole- och skolbarnsomsorgslokaler samt övrigt som kan förändra behovet

Antalet grundskolebarn år 2006 i åldersklasserna 6 – 15 år är 5.534, varav 130 elever är bosatta i Mariehäll (Bromma). Motsvarande siffror enligt prognosen för år 2015 är 5.653 skolbarn, varav 388 elever i Mariehäll. Netto ökar således antalet skolbarn fram till 2015 med 119 elever.

Beträffande eleverna från Mariehäll beräknas att dessa ökar med 196 nya elever under prognosperioden beroende på nyproduktionen av bostäder i Mariehäll. Totalt beräknas i slutet av prognosperioden att det finns ca 388 grundskoleelever i Mariehäll. Stora variationer finns mellan stadsdelarna

i Spånga-Tensta under prognosperioden. I Tensta t.ex. sjunker antalet grundskolebarn med 514 elever (varav låg- och mellanstadieelever 465). En ökning med 88 elever antas ske i Bromsten och med 320 elever i Sundby/Flysta (inkl. 258 i Mariehäll) samt 229 elever i Solhem, varav 95 i nybyggnationen i kv. Gunnebo/Hedvig. Se bilaga 1.

2.2.3 Förändringar i beståndet av grundskole- och skolbarns-omsorgslokaler

Med anledning av den stora byggnationen i kv. Baltic i Mariehäll planerar Bromma stadsdelsförvaltning att uppföra en F-5 skola med inflyttning till HT-09. Beslut har tagits att vid denna tidpunkt dela skolpliktansvaret med Bromma stadsdelsförvaltning, varvid år 6-9 skall höra till Sundbyskolan. Räknat från år 2006 fram till år 2009 ökar Mariehäll-eleverna i Sundbyskolan med ca 50 elever, vilket beror på den tidigare nybyggnationen kv. Fredsfors med 150 lägenheter. Detta innebär att Sundbyskolan kan öka från nuvarande 836 elever till ca 890 elever år 2009. Total kapacitet om alla klasser fylls, beräknas i nuläget till 940 elever. I samband med att kv. Baltic byggs beräknas år 6-9 teoretiskt kunna beredas plats i Sundbyskolan vid utbyte med utflyttning av år F-5 till Mariehällsskolan. Detta byte innebär en del komplikationer med omplanering av skolans lokaler för skolår F-6 som kan innebära vissa ombyggnationer för anpassning till högstadielklasser.

Just nu pågår arbete med tillbyggnad av Sundbyskolans idrottshus för ny idrottssal samt renovering och modernisering av byggnaden i övrigt. Tillbyggnaden beräknas stå klar till december 2007. Den trånga sektionen med för få och för små salar blir därigenom avhjälpt genom att det efter tillbyggnaden kommer att finnas tre salar. Under byggnationen har ett idrottstält uppförts provisoriskt på skolgården för att inte idrottsundervisningen helt skall vara utan tak över huvudet.

Sundbyskolans matsal är i nuläget för liten och därmed en annan trång sektion i skolan. I nuläget måste 4 matlag äta skollunchen med ca 20 minuters mellanrum med början kl.10.15. Den tidigare planerade utbyggnaden nordväst om nuvarande matsalen är nu under projektering som syftar till en offert på kostnaden senast april -07. Förutom att antalet matsalsplatser utökas ingår i utbyggnaden också ytor för

bibliotek/mediatek som nu ligger i en provisorisk paviljong samt ett nytt uppehållsrum för högstadieeleverna då det nuvarande ogillas av arbetsmiljöverket. Uppehållsrummets ytor kan delvis också samnyttjas som matsal. Om beslut kan fattas beräknas färdigställandet till höstterminen 2008. Ansökan om genomförandebeslut kommer att tillställas kommunstyrelsens ekonomiutskott om kostnaden överskrider 1,0 mnkr i tilläggshyra.

Vid Sundbyskolan måste planering ske för att kunna avveckla ytterligare ett antal paviljonger med provisoriska bygglov, för att åstadkomma en permanent lösning. Dessa paviljonger innehåller verksamhet med undervisning för ca 100 elever. Arbete bör påbörjas senast i slutet av planperioden för en tillbyggnad av B-huset i enlighet med den långsiktiga lokalutredningen som tagits fram tillsammans med skolan. Här kan också nämnas att föreläggande finns för ytterligare en hissinstallation i högstadiebyggnaden senast år 2012.

Höstterminen 2005 uppfördes Solhemsängens skola av en privat fastighetsägare, som annex till Solhemsskolan, för år F-2 för en två-parallellig organisation med plats för ca 150 elever. Skolan kan successivt inredas i takt med de uppväxande barnen i kv. Gunnebo blir skolbarn. Till höstterminen -07 utökas skolan med ytterligare en klass till totalt 75 elever. Stimulansbidrag för utrustning för denna klass kommer att sökas 2007 i samband med tertialrapport 1 och för de inflyttande klasserna nästkommande år. Två förskoleavdelningar med 4-5 åringar finns inledningsvis inrymda i skolans lokaler i väntan på sin tur att flyttas upp i skolklasser. Totalt under prognosperioden ökar eleverna med 229 st. i Solhemsskolans upptagningsområde, varav 95 i det nya bostadsområdet ovan fram till år 2015. Om prognosen står sig framöver, innebär detta att Solhemsskolan med sitt annex ovan inte har tillräckligt med platser. Enligt Västerortsutredningen finns det kapacitet i de närläggna Vällingby-skolorna, varför en förändring i upptagningsområdet i första hand bör utredas.

Den nyligen uppförda tillbyggnaden vid Spånga gymnasium idrottssal för Solhemsskolans elever kommer vid årsskiftet 06/07 att övergå till idrottsförvaltningen. Detta innebär att Solhemsskolan istället får hyra tider i salen per timme av idrottsförvaltningen.

Hjulstaskolan har behov av en tillbyggnad för en ny idrotts-sal/samlingssal. Anledningen är bl.a. att befintliga salar är för trånga och har fel mått för en högstadieskola samt den idrottsprofil som skolan har. Skolan vill också fokusera sig som en samlingspunkt för bostadsområdet för att bryta segregationen. Idrottsförvaltningen fick 2005 i uppdrag av kommunfullmäktiges ekonomiutskott att i sin regi utreda byggnation av en fullstor idrottssal vid Hjulstaskolan som innebar att nuvarande salar skulle rivas. Genomförandebeslut fattades av idrottsnämnden i maj 2006. Vid upphandlingen inkom endast ett anbud, vilket var mycket högre än det som idrottsnämnden kalkylerat, varför upphandlingen nu avbrutits. Idrotts-nämnden har inte avsatt några nya medel i sin investerings-budget för 2007 – 2009. Problemet med de för högstadie-elever otidsenliga salarna kvarstår således och bör utredas vidare.

För att förbättra arbetsmiljön i Elinsborgsskolans kök har projektering skett för en köksombyggnad i skolan varvid ny ventilation och underhåll skall ingå från SISAB sida. Projektet är angeläget också p.g.a. föreläggande från arbetsmiljöverket samt att stora fuktskador hittats i betonggolvet i köket. Genomförandebeslut skall fattas av stadsdelsnämnden i december -06. Ombyggnaden beräknas bli färdigställd till vårterminen 2008 om beslut kan fattas av nämnden.

Två nya friskolor har startat de senaste åren varav en i stadsdelen och en i närbelägna Bromma. En konfessionell skola har också nyligen sökt tillstånd att starta i en kontors-lokal i Lunda industriområde. Vissa konsekvenser har kunnat märkas i stadsdelens kommunala skolor i Tensta samt i Sundby. Viss överkapacitet finns således idag, men inte tillräckligt för att det skall bli aktuellt att lägga ned någon skola som det ser ut i nuläget. Se också p. 3.7 nedan om möjligheter att utnyttja delar av skollokaler på annat sätt om minskad efterfrågan skulle uppstå i framtiden.

2.2.4 Bedömning av förändringarna av kostnader över tiden för grundskole- och skolbarnomsorgslokaler

Inga nytilkommande hyreskostnader beräknas tillkomma under 2007. Bruttokostnaden beräknas vara i stort sett densamma, d.v.s. 62 mnkr, exkl. de årliga amorteringar som sker i SISAB:s lokaler.

Tillbyggnaden för idrottshuset i Sundbyskolan kommer att innebära ökade hyreskostnader med 1,9 mnkr per år fr.o.m. 2008. Kostnaden för avetableringen av det provisoriska idrottstältet i ca december 2007 beräknas till 850 tkr. Förvaltningen kommer att ansöka om bidrag för utrustningen av den nytilkommande idrottssalen i samband med tertiarapport 1, 2007.

Tillbyggnaden av Sundbyskolans matsal inkl bibliotek, mediatek och uppehållsrum beräknas ge en ökad nettohyra på ca 0,6 mnkr. Nuvarande bibliotekspaviljong som avvecklas ger ett bidrag med 0,3 mnkr till finansieringen p.g.a avgående hyra.

Kostnaden för tillbyggnad av hiss i högstadiebyggnaden i Sundbyskolan kan uppskattas till en utökad hyra på ca 0,4 mnkr.

Framtida kostnader för tillbyggnader av Sundbyskolan för att kunna avveckla de provisoriska paviljongerna kan i nuläget inte uppskattas men bör tas med i beräkningarna framöver.

Ombyggnaden av Elinsborgsskolans kök och matsal innebär en tilläggshyra på ca 0,7 mnkr per år.

Fr.o.m. år 2005 blev det förbjudet enligt nya renhållningsförordningen att lägga organiskt avfall på deponi. Eftersom soprummen i 9 av stadsdelens 10 skolor inte har plats för källsortering, bränns nu alla slags sopor och går till värmeenergi, istället för att mycket skulle kunna gå till återvinning. Fr.o.m. år 2010 har kommunfullmäktige beslutat att matavfall inte får brännas upp utan skall gå till biologisk behandling. För att kunna återvinna material och förvara matavfall separat måste nya miljöstugor på 30-40 kvm ställas upp på skolgårdarna till en kostnad av ca 300-400 tkr vardera.

Kostnader som är under 500 tkr får dock inte läggas på hyran, varför uppskattningsvis ca 3-4 mkr för nya miljöstugor måste betalas kontant. Frågan är troligen likartad för de flesta av stadens skolor, varför en central lösning av finansieringen först måste ske innan detta kan åtgärdas, t.ex. att undantag för hyresfinansiering görs för detta angelägna ändamål.

Stadsdelsförvaltningen har varit restriktiv med välbehövliga moderniseringar och ombyggnationer i skolorna, med anledning av att systemet för hyresfinansiering ändrades till självkostnadshyror. De ombyggnader som gjorts t.ex. för fritidsintegreringar i skolhusen har till större delen finansierats via avgående hyror för fristående lokaler. Vissa successiva renoveringar har skett t.ex. av 2 st. NO-salar i Hjulstaskolan som bör fullföljas för att alla 4 NO-salarna skall få samma standard. I takt med att lånen på skolorna nu amorterats av betydligt, finns det nu finansieringsutrymme för vissa förbättringsåtgärder under förutsättning att elevantalet inte sjunker ytterligare. En paradox är kanske för att kunna behålla eleverna behöver också lokalerna förbättras för att eleverna skall trivas.

Tillgänglighetsinventering har gjorts i stadsdelens alla skolor. Härav framgår att ett flertal skolbyggnader också skulle behöva handikappanpassas i varierande omfattning, varav några med kostsamma hissinstallationer i storleksordningen 3- 4 mkr.

2.2.5 Kapacitet i grundskolor

Skolenhetens namn	Kapacitet <i>Antal elever i det fall skolans befintliga lokaler skulle vara/är fullt utnyttjade.</i>	<i>Kommentar 1) Nyttjar skolenheten lokaler i annan skolenhet? Ange i sådant fall skolenhetens namn. 2) Kommer skolans kapacitet att förändras under de närmaste åren? 3) Om kapacitetsutnyttjandet är lågt. Vilka är de effektivitetshämmande faktorerna? 4) Övriga kommentarer.</i>
Bromstensskolan	500	
Bussenhuskolan	290	
Elinsborgsskolan	330	
Enbacksskolan	450	
Gullingskolan	340	
Hjulsta skolor	720	
Spånga gymnasium och grundskolor	985	Inkl. Solhemsängens skola (75 elever) och Paviljong
Sundbyskolan	940	Inkl. paviljonger

2.2.6 Friliggande lokaler för skolbarnsomsorg

Under de senaste fem åren har 8 fritidshems avvecklats och integrerats i skolbyggnader i Bussenhuskolan, Bromstensskolan, Sundbyskolan och Elinsborgsskolan samt två som omdisponerats till förskolor. Ytterligare ett fritidshem på Krällingegränd 52 planeras bli integrerat i Bussenhuskolan 2007, samt en lokal för särskola på Kämpingebacken 8.

Friliggande fritidshem i nuläget:

Bromstensskolan: Cervins väg 21 och Duvbovägen 75

Bussenhuskolan: Krällingegränd 53

Solhemsskolan: Lundagårdsvägen 1,

Lundagårdsv. 14, Värstagårdsv. 3 o. 5

Sundbyskolan: Svalvägen 6 (Mariehäll)

Här kan nämnas att i några av dessa också bedrivs verksamhet med förskoleklasser och särskola.

2.3 Omsorg för funktionshindrade

2.3.1 Kommentarer till lokalsammanställningen för lokaler för omsorg för funktionshindrade enligt bilaga 2

Av bilagan framgår att stadsdelen har 10 lokalkontrakt för gruppboende och sysselsättning. Totala lokalytan för dessa är 2.800 kvm till en kostnad av 3,3 mnkr per år. Kostnaden per kvm/år uppgår till 1.168 kr. Hyresintäkterna från de boende uppgår till 1,4 mnkr. Härutöver finns 10 s.k. satellitlägenheter i flerbostadshus för funktionshindrade. Föregående år var hyreskostnaderna 2,2 mnkr och hyresintäkterna 1,1 mnkr. Ett nytt gruppboende tillkom under 2006 som förklarar kostnadsökningen.

2.3.2 Kommentarer om vad som kan påverka behovet av lokaler för omsorg för funktionshindrade

2.3.3 Förändringar i beståndet av lokaler för omsorg för funktionshindrade

Ett nytt gruppboende med platser för 6 funktionshindrade personer är nu färdigprojekterat och beräknas bli klart för inflyttning kv. 2, 2008 i kv. Gunnebo i Solhem.

Behov finns av 5 platser i korttidsboende för barn med funktionshinder. Undersökning pågår om placering av boendet.

2.3.4 Bedömning av förändringarna av kostnader över tiden för lokaler för omsorg för funktionshindrade

Bruttokostnaden för hyror för 2007 beräknas bli oförändrad d.v.s. 3,3 mnkr, då inga nya gruppboendestäder tillkommer under detta år.

För nya gruppboendestäderna som byggs enligt ovan beräknas förvaltningens egen kostnad för gemensamhetslokalerna bli minst 0,5 mnkr i ökad hyra per gruppboendestad, medel som måste tas från verksamhetsmedel. Det är ändå svårare att finansiera en byggnation för korttidsboende, då inga stimulansbidrag i nuläge kan erhållas för detta.

2.3.5 Utbyggnadsmöjligheter av lokaler för omsorg för funktionshindrade i stadsdelsområdet.

I samband med att nya bostadsområden byggs görs intresseanmälan för nya platser.

2.4 Äldreomsorg

2.4.1 Kommentarer till lokalsammanställningen för äldreomsorgslokaler i bilaga 2

Av bilaga 2 framgår att stadsdelen har 11 lokalkontrakt för olika former av äldreomsorg. Totala lokalytan för dessa är 14.450 kvm till en kostnad av 13,5 mnkr och en genomsnittlig hyra med 936 kr/kvm/år. Härutöver finns 14 kontrakt på enskilda lägenheter som hyrs ut i andra hand till boende i Tensta servicehus. Totala hyreskostnaden 2005 var 14,8 mnkr.

2.4.2 Kommentarer till befolkningsprognosen avseende äldreomsorgslokaler samt övrigt som kan förändra behovet

Av prognosen 1 framgår att antalet personer över 80 år i stadsdelen år 2006 är 1.080 personer. År 2015 beräknas de till 1.073 personer.

2.4.3 Förändringar i beståndet av äldreomsorgslokaler

Enligt den äldreboendeplan för stadsdelsnämnderna som godkändes av nämnden i oktober 2002 beräknades behovet av platser i heldygnsomsorg framöver kunna tillgodoses med den utbyggnad som skett och som planerats i västerort samt genom köp från andra stadsdelsgrupper, privata vårdgivare, m.fl.

Fristads sjukhem uppfyller inte nutidens krav på sjukhemsboende och behöver därför byggas om till dagens standard. Detta skulle få som konsekvens att det skulle bli färre platser, som då måste ersättas.

Stadsdelsnämnden beslöt i oktober 2004 att inte ändra inriktningen från servicehus till seniorboende i stadsdelens två servicehus.

Ett seniorboende för arabisktalande äldre personer planeras i privat regi i Tensta servicehus med färdigställande under kv. 1, 2007. Detta har föregåtts av en lång process, med följd att stadsdelsförvaltningen fått betala tomgångshyror med ca 1,0 mnkr under 2006 för 24 lägenheter som stått tomma i avvaktan på beslut.

Förslag finns om att bygga ett äldreboende med 16 platser nära Spånga Centrum, för att möta den efterfrågan som finns i gamla Spånga.

2.4.4 Bedömning av förändringarna av kostnader över tiden för äldreomsorgslokaler

Bruttokostnaden för hyrorna för 2007 beräknas vara oförändrad, d.v.s. 13,5 mnkr.

En ombyggnad av Fristads sjukhem enligt ovan skulle innebära stora kostnader för stadsdelsförvaltningen i framtiden, och det är därför oklart när detta kan ske.

2.5 Administrativa lokaler

2.5.1 Kommentarer till lokalsammanställningen för administrativa lokaler

Av bilaga 2 framgår att stadsdelen har 5 lokalkontrakt för administrativ verksamhet. Totala lokalytan för dessa är

4.773 kvm till en kostnad av 5,4 mnkr per år och en genomsnittlig hyra per kvm och år på 1.135 kr. Året innan var hyreskostnaden 5,0 mnkr.

2.5.2 Kommentarer om vad som kan påverka behovet av administrativa lokaler

Omstrukturering inom lokalbeståndet med anledning av förändrad organisation för förvaltningsadministration samt för skolor och skolbarnomsorgslokaler är under utredning. I nuläget kan endast besked ges om att en lokal på Tenstängången 14 skall sägas upp. Denna är också lättast att säga upp i förtid då annan hyresintressent finns. En lista med de administrativa lokalernas hyresavtalsförhållanden bifogas, se bilaga 3.

2.5.3 Förändringar i beståndet av administrativa lokaler

Se kommentar ovan.

2.5.4 Bedömning av förändringarna av kostnader över tiden för administrativa lokaler

Omstrukturering enligt ovan beräknas ge en minskning av hyreskostnaderna med 211 tkr per år.

2.6 Tomställda lokaler och lokaler som hyrs ut i andra hand

2.6.1 Kommentarer till lokalsammanställningen av tomställda lokaler och lokaler som hyrs ut i andra hand lokaler.

Stadsdelsförvaltningen har i nuläget två tomställda förskolelokaler, den ena på Hyppingeplan 25 och den andra på Sotingeplan 44, som i nuläget används som evakueringslokaler vid ombyggnationer mm.

Ett f.d. fritidshem hyrs ut i andra hand till en privat förskola. Del av lokaler på Fagerstagatan 7, Lunda Nova, samt del av medborgarkontorets lokal på Tenstängången 49 hyrs ut i andra hand till arbetsförmedlingen respektive försäkringskassan. Under kv. 1, 2007 förhyrs en lokal i Tensta träff med samlokalisering av fältassistenter och närpolis. Hälften av lokalen hyrs ut till närpolisen i andra hand.

- 2.6.2 Kommentarer om vad som kan påverka mängden tomställda och lokaler som hyrs ut i andra hand

Evakueringsbehovet enligt ovan påverkar vad gäller tomställningen av förskolelokalerna. Vad gäller fritidshemmet ovan är kontraktet uppsagd fr.o.m. 07-09-30. Det som kan påverka andrahandsuthyrningar till arbetsförmedling, försäkringskassa och närpolis är förändringar i deras organisation som kan inträffa i framtiden.

- 2.6.3 Förändringar i mängden tomställda lokaler och hur nuvarande tomställda lokaler skall avvecklas

När evakueringsbehovet utgår för de nu tomställda lokalerna tas förnyad prövning om de skall sägas upp.

- 2.6.4 Bedömning av förändringarna av kostnader för tomställda lokaler över tiden

Kostnaderna för de tomställda lokalerna ovan beräknas till ca 164 tkr per år.

2.7 Övriga lokaler

- 2.7.1 Kommentarer till lokalsammanställningen för övriga lokaler

Lokalerna under denna rubrik består av 39 kontrakt på lokaler som innehåller behandlande verksamhet, fritidsgårdar, medborgarkontor, stödboenden m.fl. Hyreskostnaderna för dessa uppgår per år till 10,5 mnkr och intäkterna som avser andrahandshyror från stödboenden, medborgarkontor samt Lunda Nova uppgår till 2,1 mnkr. Se bilaga 2. Kostnaden per kvm/år är 874 kr. Förra året uppgick hyreskostnaderna till 8,6 mnkr och intäkterna till 1,6 mnkr. Lokaler som tillkommit är för Livstäckets verksamhet, Fornminnesgruppens verksamhet samt utökning av arbetsförmedlingens lokaler i Lunda Novas lokal för näringslivsverksamhet. Härutöver finns 114 kontrakt på enskilda lägenheter som hyrs ut i andra hand som tränings- och försökslägenheter samt 26 kontrakt på parkeringsplatser.

- 2.7.2 Förändringar i beståndet av övriga lokaler

Förvaltningen har kunnat ordna möjligheter till gruppboende eller kollektivboende för hemlösa psykiska funktionshindrade med dubbeldiagnoser, där tillsynsmöjlighet av personal i samband med boendet kan anordnas. De flesta hemlösa inom

stadsdelsförvaltningen har kunnat få bostad i försökslägenhet eller träningslägenhet, varför någon ytterligare förändring i lokalbeståndet i nuläget inte är aktuellt.

Lokalen för Tensta Konsthall har sagts upp i och med att kontraktet går ut 2007-09-30.

Samlokalisering av närpolisen och stadsdelens fältassistenter sker i en lokal i Tensta Träff, som förhyrs under kv. 1, 2007.

2.7.3 Bedömning av förändringarna av kostnader över tiden för övriga lokaler

Hyreskostnaderna för ovannämnda avgående och tillkommande lokaler ger en nettominskning med ca 0,2 mnkr per år.

3. Sammanfattande synpunkter

3.1 Samnyttjade lokaler

Nedan framgår lokaler där samnyttjande sker med en eller flera verksamhetsområden.

- Lunda Nova, samnyttjande med arbetsförmedling och Stockholm-Lunda Företagsgrupp
- Medborgarkontoret, samnyttjande med arbetsförmedling och försäkringskassa
- Familjecentralen, samnyttjande mellan landstingets bvc, bmm, stadsdelens öppna förskola och förebyggargenhet
- Allteamet, samnyttjande med landstinget
- Skolornas idrottssalar samnyttjas med idrottsförvaltningen m.fl
- Skolorna samnyttjar salar med kulturskolan eftermiddagar
- I Bussenhuskolan, Enbacksskolan, Hjulstaskolan samt ett av Bromstensskolans fritidshem samnyttjas lokaler med särskolan
- I samtliga F-6-skolor finns fritidshem integrerade i skolbyggnaderna
- Integrering av fritidsgård i Hjulstaskolans lokaler och i Spånga gymnasium.
- Blå Huset, ungdomsverksamhet i samverkan med kulturförvaltningen och några föreningar.
- Samlokalisering av fältassistenter och närpolis.

3.2 **Övergripande och samlad bedömning av nämndens lokaler**

Totalt hyr stadsdelsförvaltningen lokaler enligt ovan med en lokalyta på ca 123.796 kvm till en kostnad av 120,7 mnkr, se bilaga 2. Den genomsnittliga kostnaden per kvm och år är 976 kr. Till detta kommer intäkter från andrahandsförhyrningar för särskolan, särskilda boenden, Lunda Nova samt medborgarkontor med 5,2 mnkr. Året innan var hyreskostnaden 123,9 mnkr och intäkterna 3,0 mnkr (exkl. extraordinära kostnader för evakueringen till S:t Jacobi gymnasium).

Förvaltningens bedömning är att lokalhållningen i praktiken har svårt att ekonomiskt och samtidigt flexibelt kunna följa upp med service i form av t.ex. nya förskolor när nya bostadsområden byggs. Exploateringsgraden för bostadsbyggnationen är oftast så hög att det inte finns kvar någon markyta för en friliggande förskola.

När elevantalet sjunker i bl.a. Tenstaskolorna p.g.a. att eleverna med hjälp av skolpengen istället väljer friskolor eller innerstadsskolor eller skolor med bättre lokaler är det svårt att snabbt frigöra delar av en skola för uthyrning eller uppsägning p.g.a. villkoren i kontrakten. Skulle denna utveckling fortsätta i Tensta är strategin att vissa lägenhetsförskolor istället kan flytta in i tomställda delar i skolhusen.

3.3 **Samlad bedömning av hur befolkningsutvecklingen påverkar lokalbehovet samt annat som kan påverka behovet**

Av bilaga 1 framgår att befolkningen i Spånga-Tensta år 2006 uppgår till 35.343 invånare och ökar med 895 personer till 36.238 invånare eller drygt 2 % fram till år 2015. Ökningen beror till stor del på personer som flyttar in i nybyggnation under perioden. Antalet barn mellan 1-15 år under perioden minskar med 246 (exkl. Mariehäll). Stora variationen finns dock mellan de olika stadsdelarna inom förvaltningen. Det kan också finnas mätfel i statistiken i Tensta.

Fortsatt utbyggnad av förskolor måste ske för att möta inflyttningarna i nybyggnadsområden samt generationsväxlingar i villaområdena.

3.4 **Sammanfattning av planerade förändringar i lokalbeståndet och strategin för detta**

Mot ovanstående bakgrund planeras inom de närmaste tre åren nya förskolelokaler i Sundby och Solhem samt senare under prognosperioden i Bromsten. Översyn av tillgänglig mark för eventuella detaljplaneändringar bör ske i god tid. Samarbete sker med stadens markavdelning för att hitta lämplig mark.

Tillbyggnad för idrottssal i Sundbyskolan sker under 2007. Vidare planeras under närmaste 2-årsperioden tillbyggnad för matsal, mediatek/bibliotek samt uppehållsrum ske i Sundbyskolan samt ombyggnad av kök och matsal i Elinsborgsskolan.

Ytterligare en fritidsintegrering kan ske i Bussenhusskolan under 2007. Kostnaden beräknas kunna finansieras av de avgående hyreskostnaderna för den fristående lokalen.

Vad gäller utbyggnad av platser inom omsorgen av funktionshindrade planeras 6 platser tillkomma i gruppbostad 2008. I samband med fortsatt nybyggnation inom stadsdelen kommer nya intresseanmälningar om gruppbostäder att lämnas till stadsbyggnadskontoret.

Inom äldreomsorgen finns stort behov av handikappanpassningar och moderniseringar till dagens standard för äldreboende och sjukhemsboende vid Fristads sjukhem som är svårt att finna en finansiell lösning till i nuläget.

3.5 **Långsiktig och översiktlig bedömning av lokalkostnader över tiden**

Av ovan framgår att hyreskostnaden sjunker totalt sett i stadsdelsförvaltningens lokaler. Detta beror i huvudsak på att amorteringar skett på investeringskostnaderna i skolornas och förskolornas lokaler, men också p.g.a. det rationaliseringsarbete som ständigt pågår inom förvaltningen. Detta kan ge visst utrymme för nya investeringar i framtiden förutsatt att antalet inskrivna barn i de kommunala förskolorna och skolorna inte sjunker.

Vid de nödvändiga nybyggnationerna som bl.a. måste ske för förskolor p.g.a. att nya bostadsområden byggs, räcker dock inte nuvarande grundschablon per barn till att självfinansiera hyreskostnaden för en ny förskola. Utbyggnaden av specia-

lanpassade gruppboheter för funktionshindrade är förenligt med stora byggkostnader, varför medel måste tillskjutas från verksamhetsbudgeten, då andrahandshyran från de boende inte täcker hela hyreskostnaden.

3.6 **Slutord**

Arbetsgången med tre skeden i samband med ny- och ombyggnationer för skolor och förskolor överstigande 10 mnkr i investeringskostnad är en byråkratisk process som är både kostnadsdrivande och tidskrävande. Detta innebär en planeringstid med 2-3 år innan byggnation kan ske.

Fr.o.m. 1 april 2005 tog SISAB över kontrakten för alla friliggande förskolor. De erfarenheter som hittills kan dras är att byggnation av förskola i SISAB:s regi blir betydligt dyrare jämfört med kostnaden för de likadana förskolor som senast byggts i gamla gfk:s regi. Den paviljong som byggts i SISAB:s regi är också dyrare än de som stadsdelen förhyrt av privata bolag. En orsak till fördyringarna är den tidskrävande arbetsgången ovan samt att projekteringskostnaderna är betydligt högre i SISAB:s organisation. Den långsamma processen kan orsaka att 3-månadersgarantin för plats inom barnomsorgen inte kan hållas. Vidare medför de höga kostnaderna för permanenta lokaler att lokalerna inte kan byggas, vilket skedde med den tilltänkta förskolan i kv. Lilla Tensta.

Systemet med den nya arbetsgången bör av ovanstående anledning återgå till att offert lämnas till stadsdelen efter upphandling av entreprenörerna, d.v.s. då det verkliga priset finns istället för en kalkylerad fast offert. De olika skedena bör också kunna kortas ned för att spara tid och kostnader.

SLUT

Bilagor:

- 1. Befolkningsprognos**
- 2. Lokalsammanställning**
- 3. Avtal administrativa lokaler**

