



SPÅNGA-TENSTA STADSDELSFÖRVALTNING
AVDELNINGEN FÖR ARBETE, BISTÅND OCH TEKNIK

SID 1 (7)
2008-03-03

Handläggare: Torbjörn Gustavsson
Telefon: 08-50803388

Till
Spånga-Tensta stadsdelsnämnd

Lokalförsörjningsplan för Spånga-Tensta 2009-2011

Förskoleverksamhet

1. Inledning

Flera bostadsområden är under uppbyggnad eller planeras att byggas under perioden fram till 2011. Framförallt är det i Solhem och i Bromsten som stadsdelens nya invånare kommer att flytta in.

2. Kommentarer om behov och efterfrågan samt bedömning av andra faktorer som påverkar behovet av lokaler

Under planperioden kommer antalet barn i förskoleålder att öka med ca 111 barn enligt USKs befolkningsprognos. Hänsyn har dock inte tagits till befolkningsökning på grund av planerade nya bostadsområden Bromsten. (Se nedan) Det finns även skillnader inom stadsdelen mellan bostadsområdena som måste beaktas i planeringen.

I Tensta/Hjulsta förespår befolkningsprognosen ingen förändring av antalet förskolebarn under perioden. Det finns också en tendens i området att placera barn i privata förskolor med etnisk inriktning. En ytterligare försvårande faktor vid planeringen av förskolans kapacitet kan vara om privat drivna verksamheter upphör och barnen återgår till den kommunala verksamheten.

Gamla Spånga präglas främst av villabebyggelse från 30- och 40-talen men genomgår nu en förtätning och tillförs nya bostäder i form av lägenheter. Stadsbyggnadskontoret har nyligen reviderat projektplanen för byggandet av bostäder i Bromstens industriområde. Från tidigare planerade 500-600 lägenheter är planen nu 1000-



1100 lägenheter. Planförändringens påverkan på befolkningsutvecklingen finns inte med i USKs prognos för perioden.

I den första etappen skall 400 – 500 lägenheter byggas med start 2010. Inflyttning kommer alltså att ske inom planperioden. Det innebär att 4-5 avdelningar behöver vara färdigställda tom 2011. Totalt planeras ytterligare 9 förskoleavdelningar för området för att täcka det kommande behovet.

I det nya bostadsområdet Solhem fortsätter byggandet av nya lägenheter. Stadsdelen har idag tre tillfälliga förskoleavdelningar uppbyggda längs Spånga Stationsväg invid tennishallen. Dessa skall ersättas samtidigt som en utbyggnad behövs med ytterligare tre avdelningar. I kvarteret Mandelblomman, som idag är industrimark, utreder stadsdelsförvaltningen möjligheten att få bygga en 6- avdelningars förskola. Den nya förskolan skall ersätta de tre tillfälliga avdelningarna, som måste tas bort för att lämna plats till nya bostäder. Det beräknade behovet av förskoleplatser skulle då vara täckt för området.

Efterfrågan styrs också av i vilken takt den privata förskoleverksamheten utvecklas och i vilken omfattning stadsdelens verksamhet kommer att privatiseras.

3. Kommentarer till lokalsammanställningen

Lokalsammanställningen visar att stadsdelen har 57 kontrakt inom förskoleverksamheten. Den totala hyreskostnaden per år är 27,5 mkr och den totala förhyrda ytan är 24 500 kvm. Den genomsnittliga hyran per kvm är 1 122 kr.

2 148 barn beräknas vara inskrivna i verksamheten i mars 2008. Förskolorna redovisar en total kapacitet av 2 137 barn. Detta betyder att verksamheten idag har en överinskrivning av barn. Orsaken är att en förskoleavdelning totalförstördes av en brand 1 januari 2008.

4. Förändring i lokalbeståndet

Under planperioden beräknas ett behov av ytterligare 15 förskoleavdelningar för totalt 270 barn; 162 platser kommer att behövas i Bromsten och 108 platser i Solhem.

5. Kostnadsutveckling

För de planerade förskoleavdelningarna uppskattas bruttohyran öka med cirka 1,65 mkr 2008. Några hyresintäkter beräknas inte uppstå. Hyreskostnaden för ytterligare 15 nya förskoleavdelningar tillkommer under planperioden.

6. Samverkan

Samarbete sker idag med utbildningsförvaltningen genom att bedriva gemensam verksamhet i Solhemsängens skola. Förvaltningen bedriver förskoleverksamhet motsvarande 2 avdelningar, som enligt planering lämnas successivt då barnen växer upp.



Utbildningsförvaltningen ger också stadsdelsförvaltningens förskoleverksamhet möjlighet att utnyttja Hjulsta fritidsgårds musik- och dansrum. Diskussioner förs med utbildningsförvaltningen att använda Tensta grundskolor för förskoleverksamhet om elevantalet där minskar.

7. Beräknat bidrag för förskolor/skolbarnsomsorg med hög hyra

Verksamheten har totalt 11 kontrakt där hyran per år och kvm överstiger 1 709 kr. Förskolors gemensamma yta är 4 919 kvm med en snittkostnad på 2 262 kr/kvm. Bidrag utgår idag med 50 % för den del som överskrider bidragstaket. Totalt blir bidraget för förskolor med hög hyra 1,36 mkr per år.

Omsorg om personer med psykiskt och fysisk funktionsnedsättning

1. Inledning

I takt med den utbyggnad av bostäder som skett i stadsdelen har behovet av omsorgsboenden tillgodosetts. Gemensam planering med Stadsbyggnadskontoret och Exploateringskontoret har utvecklats och samverkan fungerar bra.

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

En privat aktör har inkommit med en ansökan där utmaningsrätten åberopas för konkurrensutsättning av fyra gruppboenden. Stadsdelsnämnden har i aktivitetsplanen beslutat att driften av gruppboendena skall konkurrensutsättas under 2009 enligt gängse upphandlingsrutiner. Andra intressenter har då tillsammans med utmanaren möjlighet att inkomma med anbud på verksamheterna.

Ett nytt gruppboende med 6 platser i Solhem står klart för inflyttning till sommaren 2008. Den dagliga verksamheten vid Dyvingegränd 10 avvecklas under 2008 och ersätts med lokaler vid Avestagatan 29. Någon utökning av gruppboende under perioden kommer inte att behövas.

3. Kommentarer till lokalsammanställningen

Stadsdelen har idag 25 lokalkontrakt inom verksamhetsområdet till en total hyreskostnad på 5,0 mkr. Den totala förhyrda ytan är 4 817 kvm till en snittkostnad på 1 046 kvm och år. Verksamheten har 69 boende. Dessa ger en hyresintäkt på ca 3,4 mkr. Med det nya gruppboendet i Solhem, utökas ytan med cirka 350 kvm fördelat på 6 boenden. Kostnaden per år beräknas till 575 tkr och intäkten till 447 tkr.

4. Förändring i lokalbeståndet

Konkurrensutsättningen och därmed en kommande övergång till privat drift innebär att lokalbeståndet kan minskas med cirka 1500 kvm.

5. Kostnadsutveckling

Den förväntade minskningen av verksamheten medför en kostnadsminskning med cirka 1,6 mkr under perioden.

Äldreomsorg

1. Inledning

Stadsdelen driver idag verksamhet på tre fysiska platser, Cervinsväg, Elinsborgsbacken och Värsta Allé.

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

Prognosen från USK visar att mängden personer som är 65 år eller äldre kommer att öka med ca 260 personer under planperioden. Två tredjedelar av dessa personer är boende i Tensta. Den väntade efterfrågan på omsorgsplatser ryms inom den kapacitet som äldreomsorgen har idag. Något behov av nya lokaler kommer inte att behövas under perioden.

Förvaltningen har under en längre tid haft många tomställda servicehuslägenheter i Tensta. En omstrukturering planeras därför. Två plan på Elinsborgsbacken 3 övergår till lägenheter, som kan nyttjas av förvaltningens verksamhet inom individ- och familjeomsorgen för behov inom socialpsykiatri. Därmed får verksamheten inom socialpsykiatri möjlighet till att driva verksamhet i "egen regi", vilket är önskvärt. Planering pågår även att anpassa lägenheter till kontorsrum på ett av planen i fastigheten på Elinsborgsbacken 5.

Förvaltningen utreder också att bygga om Fristads servicehus och sjukhem i Bromsten för att anpassa lägenheterna efter dagens krav och normer. En utredning som gjorts visar att en ombyggnad kommer att innebära 20 färre lägenheter.

3. Kommentarer till lokalsammanställningen

Verksamheten har totalt 52 lokalkontrakt fördelad på främst adresserna Cervins väg 9 – 15 (22 kontrakt) och Elinsborgsbacken (34 kontrakt) samt Värsta Allé, (1 kontrakt). Den totalt förhyrda ytan är ca 21 000 kvm till en total hyreskostnad på 22,2 mkr. Intäkter från de boende är totalt 7,9 mkr.

4. Förändring i lokalbeståndet

Antalet servicehuslägenheter kommer att minska med cirka 36 stycken i och med den beskrivna omstruktureringen av Tensta servicehus. En ombyggnad av äldreboendena i Fristad medför en minskning av ytterligare 20 lägenheter.



5. Kostnadsutveckling

Ersätts de tomställda lägenheterna med annan verksamhet minskar kostnaderna för äldreomsorgen med ca 1 mkr.

6. Tillfälligt bidrag 2008

Verksamheten har inte några tillfälliga bidrag.

Administrativa lokaler

1. Inledning

Stadsdelen strävar efter att samla den administrativa personalen till en och samma adress för att få en ökad effektivitet i verksamheterna till en lägre kostnad. Just nu pågår ett arbete med att evakuera förvaltningshuset på Tenstagången 55. Huset har tydliga "sjuka hus-symtom" och behöver byta fasad och fönster alternativt rivas. Detta innebär att de administrativa verksamheterna kommer att finnas på en annan fysisk plats under planperioden.

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

Den planerade flytten av verksamheter från Tenstagången 55 skapar möjlighet att samla alla förvaltningens verksamheter som idag finns på andra adresser i stadsdelen till en gemensam adress. Privatisering och överflyttning av verksamheter från stadsdelsnivå till staden centralt kommer också att påverka förvaltningens behov av denna typ av lokaler.

3. Kommentarer till lokalsammanställningen

Förvaltningen har 4 hyreskontrakt för administrativa lokaler. Den totala ytan är 4 513 kvm med en årshyra av 5,3 mkr. Hyra per kvm och år blir 1 176 kr.

4. Förändring i lokalbeståndet

Den totala lokalytan för administration kan komma att minskas under planperioden. Lokaler på Tenstagången 32-34 kommer att sägas upp under perioden och därmed minskar ytan med 341 kvm. Eventuellt kommer ytterligare minskningar kunna genomföras om verksamheter kan samlokaliseras i Tensta servicehus.

En förstudie har inletts för att eventuellt flytta äldreomsorgens administration på Stormbyvägen till tomma servicehuslägenheter i Tensta servicehus. Dessutom finns tankar om att avveckla de administrativa lokalerna på Avestagatan 29 och flytta även dem till Tensta servicehus.

5. Kostnadsutveckling

Om ovanstående beskrivna förändringar kan genomföras kommer kostnaden för administrativa lokaler att minska under förutsättning att tomgångshyror för servicelägenheterna försvinner.



Tomställda lokaler och lokaler som inte nyttjas för den egna verksamheten

1. Inledning

I förvaltningens lokalplanering ingår att inga oplanerade tomställda lokaler ska förekomma. Dock är inte alla förändringar förutsägbara. Centrala beslut kan påverka den planering som förvaltningen gör lokalt. Vissa kontrakt kan löpa längre tid än den verksamhet som lämnat lokalen.

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

Stadsdelsförvaltningen har idag en tomställd förskolelokal på Sotingeplan 44 som används som evakueringslokal vid ombyggnationer och annat. Delar av Medborgarkontorets lokaler på Tenstagången 49 hyrs ut i andra hand till arbetsförmedlingen och försäkringskassan. En utbildningslokal på Tenstagången 20 hyrs ut till Livstycket.

Idag finns 25 tomställda lägenheter på äldreboendet på Elinsborgsbacken (Tensta servicehus) och 16 lägenheter på äldreboendet på Cervins väg (Fristads servicehus).

3. Kommentarer till lokalsammanställningen

Hyreskontraktet för utbildningslokalen på Tenstagången 20 kommer att övertas av Livstycket. Verksamheten på Tenstagången 24 avslutas och motsvarande tjänster köps in av stadsdelsförvaltningen Rinkeby-Kista. Dagliga verksamheten på Dyvingegränd 10 avslutas i och med att avtalet löper ut 2008. Uthyrningen till försäkringskassan och arbetsförmedlingen på Tenstagången 49 ger en hyresintäkt på 233 350 kr/år.

4. Förändring i lokalbeståndet

Överlåtandet av lokalen på Tenstagången 20 och avvecklingen av Tenstagången 24 samt Dyvingegränd 10, minskar den totalt hyrda lokalytan med 1 557 kvm.

5. Kostnadsutveckling

Kostnaden för tomställda lägenheter i Tensta minskar med cirka 1 mkr då annan verksamhet flyttar in. Kostnaden för tomställda lägenheter i Fristad belastas den upphandlade entreprenaden.

Övriga Lokaler

1. Inledning

Antalet försöks- och träningslägenheter har ökat de senaste åren. Detta har tillsammans med nya rutiner för blockförhyrning av lägenheter i servicehusen ställt nya krav på kontraktshanteringen inom förvaltningen.



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

Lokalerna under denna rubrik är i huvudsak olika verksamhetslokaler såsom fritidsgårdar, medborgarkontor och öppenvårdsverksamhet. Här redovisas också stadsdelens försöks- och träningslägenheter samt parkeringsplatser.

3. Kommentarer till lokalsammanställningen

Stadsdelen har 163 kontrakt på lokaler under denna rubrik. I detta ingår kontrakt på försöks- och träningslägenheter (102 st). Den totala hyrda ytan är 15 262 kvm till en sammanlagd kostnad av 13,6 mkr/år. Under denna kategori ingår 26 kontrakt på parkeringsplatser (29 st) till en årskostnad av 91 tkr. Några av dessa lokaler genererar hyresintäkter för stadsdelen på sammanlagt 6,4 mkr/år.

4. Förändring i lokalbeståndet

Andrahandsuthyrningen av lokaler inom medborgarkontoret till försäkringskassan och arbetsförmedlingen under hela planperioden är osäker. Båda myndigheterna ser över sin organisation och förändringar är att vänta framöver.

5. Kostnadsutveckling

Kostnaden kan öka något om andrahandsuthyrningen av medborgarkontorets lokaler upphör.

Sammanfattande synpunkter

Under planperioden kommer behovet av förskoleplatser att öka markant i huvudsak för den planerade bebyggelsen på Bromstens industriområde. Planerna för antalet lägenheter där har skrivits upp med ungefär det dubbla antalet lägenheter vilket USK inte fått med i befolkningsprognosen. Totalt beräknas behovet till ytterligare 15 förskoleavdelningar under planperioden.

En betydande del av omsorgen för fysiskt och psykiskt funktionshindrade kommer sannolikt att övergå till privat driven verksamhet under perioden. Kapaciteten kommer inte att behöva utökas under planperioden.

Äldreomsorgen har idag en överkapacitet på äldreboende, framför allt platser i servicehus, varför ytterligare platser inte planeras för perioden. Däremot är Fristad sjukhem i Bromsten i behov av ombyggnad för att uppfylla kravet på enkelrum.

Privatisering och att delar av stadsdelens administrativa verksamheter övergår till staden centralt gör att behovet av yta för administrativ verksamhet minskar. Något behov av ytterligare administrativ yta kommer inte att finnas under perioden.

SLUT