



Handläggare: Kjell O Jansson
Telefon: 08 508 14 542

Till
Enskede-Årsta Vantörs stadsdelsnämnd

Ombyggnad och upprustning av Åsens vård- och omsorgsboende - Genomförandeärende

Förslag till beslut

1. Förvaltningen får i uppdrag att bygga om Åsens vård- och omsorgsboende till ett modernt äldreboende med heldygnsoomsorg till en högsta kostnad av 35,2 mnkr.
2. Stadsdelsdirektören får i uppdrag att göra en beställning av ombyggnaden.
3. Inflyttningsstopp införs inom Åsen vård- och omsorgsboende från den 1 mars 2007.
4. Nämnden hemställer hos kommunstyrelsens ekonomiutskott om 7,2 mnkr för ombyggnad av bostadslägenheter, kostnader för tomgångshyror 3,0 mnkr vid Åsens vård- och omsorgsboende samt 3,5 mnkr avseende kostnader för evakuering under ombyggnadstiden. Totalt 13,7 mnkr.

Gillis Hammar
Stadsdelsdirektör

Lena Rosdahl
Chef utföraravdelningen särskilda
boendeformer och hemtjänst

Kristina Goldring
Chef beställaravdelningen
äldre och funktionshindrade

Leif Fransson
Chef ekonomi- och stadsmiljöavdelningen

Sammanfattning

Stadsdelsnämnden uppdrog vid nämndens sammanträde 2004-09-23 åt förvaltningen att utreda ombyggnad av Åsens ålderdomshem till ett modernt äldreboende med heldygnsoomsorg. Genomförd utredning visar att Åsens vård- och omsorgsboende genom ombygg-

nad kan anpassas till ett modernt vård- och omsorgsboende. Förvaltningen föreslår ombyggnad i en etapp, vilket ställer krav på evakuering av samtliga boende under ombyggnadstiden. En evakueringsplan kommer att upprättas. Innan ombyggnaden startar behöver boende och anhöriga informeras och beslut om inflyttningsstopp fattas för Åsens vård- och omsorgsboende.

Ombyggnaden beräknas starta under augusti 2007 och omfattar upprustning av 72 lägenheter med hygienutrymmen, de tre våningsköken samt gemensamhetsutrymmen. Ombyggnadstiden är 6-9 månader och återflyttning beräknas kunna ske under första kvartalet 2008.

Förvaltningen föreslår att stadsdelsdirektören ges i uppdrag att beställa ombyggnaden inom ramen för beräknad kostnad 35, 2 mnkr samt hemställa hos kommunstyrelsens ekonomiutskott om stimulansmedel för beställarstöd för ombyggnad om 7, 2 mnkr för Åsens vård- och omsorgsboende samt 3,0 mnkr för tomgångshyror m.m. under tiden för ombyggnad samt 3,5 mnkr avseende ökade kostnader för evakuering under ombyggnadstiden.

Totalt söks 13,7 mnkr från kommunstyrelsens ekonomiutskott för ombyggnad och kostnader i samband med evakuering. Ombyggnaden ger en beräknad ökad hyreskostnad för förvaltningen med 2 mkr nästa år och ett ökat vårddygnspris med 78 kronor.

Ärendets beredning

Ärendet är berett inom utföraravdelningen, särskilda boendeformer i samverkan med beställaravdelningen och avdelningen för ekonomi- och stadsmiljö. Samverkan har skett med Micasa Fastigheter i Stockholm AB. Information har getts på samverkansgrupp äldre och funktionshinder kontinuerligt sedan 2006-03-07. En central arbetsgrupp och lokala arbetsgrupper har arbetat med renoveringsplanerna sedan hösten 2005. De fackliga organisationerna har deltagit i planeringen och personalen är informerad. Genomförandegruppen för utbyggnad av äldreboende har tillställts ärendet för yttrande.

Bakgrund

Beslut i ärendet

Stadsdelsnämnden uppdrog vid nämndens sammanträde 2004-09-23 § 14 åt förvaltningen att utreda ombyggnad av Åsens ålderdomshem till ett modernt äldreboende med heldygnsomsorg.

Micasa Fastigheter i Stockholm AB har i december 2005 övertagit fastigheten från Svenska Bostäder varvid planeringen för ombyggnaden återupptogs. Stadsdelsnämnden tillstyrkte förvaltningens inriktningsärende (Dnr 06-504/123) för ombyggnaden 2006-03-23.

Förvaltningen aviserade i ärendet att efter beslut i genomförandegruppen och kommunstyrelsens ekonomiutskott samt genomförd utredning återkomma till nämnden med underlag för beslut om genomförandet.

Kommunstyrelsens ekonomiutskott beslöt den 26 april 2006 tillstyrka Enskede-Årsta stadsdelsnämnds inriktningsärende med begäran om stimulansbidrag om totalt 0,5 mnkr för projektering, avseende en ombyggnad och upprustning av Åsens vård- och omsorgsboende.

Stadsledningskontoret/Välfärd och utbildningsavdelningen framförde i ärendet att det är viktigt att nämnden noggrant följer behovet och i samband med kommande genomförandebeslut redovisar en fördjupad efterfrågeanalys.

En fördjupad efterfrågeanalys har redovisats i äldreboendepplanen.

Nämnden biföll vid sammanträde 2006-06-15 § 6 förvaltningens förslag.

(Dnr 06-504/353)till - Äldreboendepplan 2006 för Östra Söderort - Stadsdelsförvaltningarna i Enskede-Årsta, Farsta, Skarpnäck och Vantör.

I äldreboendepplanen framförs i sammanfattning att antalet äldreomsorgstagare med heldygnsomsorg minskar med ca 20 % i hela Östra Söderort. Trots detta kommer det under prognosperioden att saknas platser i egen regi inom området. Även i fortsättningen har förvaltningarna behov av att köpa platser av privata leverantörer alternativt av andra stadsdelsförvaltningar vilket också är önskvärt ur valfrihets- och risksynpunkt.

I rapporten görs bedömningen att det inte finns anledning att ompröva den inriktning som finns i de olika stadsdelsförvaltningarna. Pågående planering för ombyggnad av boenden i stadens egna fastigheter kan fortsätta. Förvaltningarna föreslår att rapportens ställningstaganden ligger till grund för den fortsatta planeringen. När vård- och omsorgsboende byggs om är det av stor vikt att det byggs flexibelt så att det går att använda för olika inriktningar.

Åsens vård- och omsorgsboende

Åsens ålderdomshem med 72 lägenheter var från början del av Enskededalens servicehus, benämnt C- huset eller den komprimerade enheten. Huset är byggt 1978 -1979 och består av tre boendegrupper om vardera 24 lägenheter i tre våningsplan. Lägenheterna har 1 rum med kokvrå, hygienutrymme samt balkong med en bostadsyta om 28 kvm. De boende har egna kontrakt och betalar för närvarande hyra till Micasa. Nyinflyttade från 2006-09-01 har hyreskontrakt med stadsdelsförvaltningen och betalar hyra till stadsdelsförvaltningen. På våningarna finns det ett gemensamt dagrum och matsal. Lägenheter och badrum är inte handikappanpassade.

Servicehusutredningen, som presenterades 2003, anför att stor ombyggnad behövs för att WC/duschrum ska uppfylla uppställda tillgänglighetskrav.

Solving International/Bohlin & Strömberg har på uppdrag de fyra stadsdelsförvaltningarna i söderort, Enskede-Årsta, Farsta, Skarpnäck och Vantör utrett förutsättningarna för en samordnad planering av äldreboendet i sydöstra Stockholm. Utredningen redovisas i en rapport daterad den 8 mars 2006 "Planering för äldreboende i Östra Söderort." Rapporten ger stöd för att planeringen för ombyggnad av Åsens ålderdomshem kan fortsätta.

Förvaltningens förslag

Förvaltningen har i samverkan med Micasa Fastigheter i Stockholm AB utrett ombyggnad av Åsens f.d. ålderdomshem till ett modernt vård- och omsorgsboende med heldygnsomsorg. Utredningen visar att Åsens vård- och omsorgsboende genom ombyggnad av WC/duschrum och kokvrå samt upprustning av gemensamhets- och verksamhetsytor kan anpassas till ett modernt vård- och omsorgsboende.

En målsättning för ombygganden är att de boende ska ges möjlighet att klara sig själva så länge som möjligt. Tillgänglighetskraven för hygienutrymmen ska uppfyllas i största möjliga utsträckning. I hygienutrymmet behöver den boende komma intill WC-stol, tvättställ och dusch. En person som använder rollator eller rullstol är beroende av gott om plats och manövreringsutrymme. När hjälpbehoven ökar ska plats också finnas för en eller två assisterande personal och eventuella utrymmeskrävande hjälpmedel. Med tanke på fysiskt påfresande arbetsuppgifter i vård- och omsorgsboende är det av största vikt att den fysiska arbetsmiljön är bra och att ombyggnaden uppfyller de krav, som kan ställas på ett modernt äldreboende för lång tid framåt. Tillgänglighet och god arbetsmiljö i hygienfunktionerna är också en integritetsfråga för den boende.

Uttredning

Micasa fastigheter i Stockholm AB har i samarbete med konsult utrett fyra olika upprustningsalternativ för lägenheterna med mål att åstadkomma hygienutrymmen med god tillgänglighet i enlighet med kraven i Boverkets byggregler (BBR). Alternativens för- och nackdelar samt kostnadskonsekvenser har granskats vid särskilt möte med Micasa fastigheter. Alternativen är utvärderade ur tillgänglighetssynpunkt och hygienutrymmesstandard för boende och personal. En av Micasa anlitad expert på tillgänglighet har utvärderat alternativen ur tillgänglighetssynpunkt. Hänsyn har också tagits till störningar ur bullersynpunkt för de boende under ombyggnadstiden, evakuerings- och tidsaspekter samt prisnivåer. En särskild studie avseende störande arbeten har tagits fram för att säkerställa att hyresgästerna utsätts för så lite störande arbeten som möjligt.

Utvärderingen har resulterat i ett förslag till ombyggnad som uppfyller svensk standard avseende minimimått för tillgänglighet i bostäder. Det valda alternativet ger den bästa tillgängligheten, nära 100 %, vilket är högsta möjliga tillgänglighet i jämförelse med övriga alternativ.

I det ombyggda hygienutrymmet kommer den boende att kunna använda samtliga hjälpmedel vid toaletten. Denna layout innebär störande arbeten, vilket ställer krav på evakuering i en etapp. Ombyggnad i en etapp ger en tidsförkortning om ca 1,5 månad, vilket innebär att byggarbetet kan utföras på ett rationellt och ekonomiskt sätt.

Förslag till ombyggnad

Förvaltningen föreslår ombyggnad i en etapp, vilket ställer krav på evakuering av samtliga boende under ombyggnadstiden och en evakueringsplan kommer att upprättas. Evakuering i en etapp är positiv då personal och hyresgäster inte kommer att behöva leva med bullerstörningar och damm under ombyggnadstiden. Förvaltningen har inte möjlighet att med egna vårdplatser själv klara en evakuering av denna omfattning och Micasa biträder med möjliga evakueringsalternativ. Micasa uppger att lokaler för evakuering finns tillgängliga inom Beckomberga sjukhus och förvaltningen avser att inom kort studera detta evakueringsalternativ närmare. Kostnaderna för evakuering är utifrån nuvarande planeringsförutsättningar osäkra men kan preliminärt beräknas uppgå till 3,5 mnkr.

Innan ombyggnaden startar behöver boende och anhöriga informeras och beslut om inflyttningsstopp fattas för Åsens vård- och omsorgsboende från den 1 mars 2007.

Ombyggnaden beräknas starta i augusti 2007 och omfattar upprustning av 72 lägenheter med hygienutrymmen, de tre våningsköken samt gemensamhetsutrymmen. Köken renoveras ett och ett med start på plan 1. Preliminär renoveringstid per kök är 4-6 veckor. Personalen har deltagit i planeringen och godkänt planlösningen för våningsköken. Upprustningskostnaden, ca 2 500 tkr ingår i ombyggnadstillägget, som ramavtalet föreskriver.

Ombyggnaden innebär att hygienutrymmena får god tillgänglighet med ny sanitetsutrustning. Takliftar i lägenheten är önskvärda ur arbetsmiljösynpunkt, men ingår inte i nuvarande ombyggnadskalkyl. Takliftar kan ur teknisk synpunkt monteras i befintligt betongtak.

Ekonomi

Ombyggnaden av Åsens vård- och omsorgsboende ger ökad hyreskostnad för förvaltningen med 2 mkr nästa år. Därmed ökar vårddygnspriset med 78 kronor.

Tidplan

Evakuering:	Före midsommar 2007
Preliminär byggstart:	Augusti 2007
Ombyggnadstid:	6-9 mån.
Beräknad återflyttning:	Första kvartalet 2008.

Förslag

Förvaltningen föreslår att stadsdelsdirektören ges i uppdrag att beställa ombyggnaden inom ramen för beräknad kostnad 35 212 tkr samt hemställa hos kommunstyrelsens ekonomiutskott om stimulansmedel för beställarstöd för ombyggnad om 7, 2 mnkr för Åsens vård- och omsorgsboende samt 3,0 mnkr för tomgångshyror mm under tiden för ombyggnad samt 3,5 mnkr avseende ökade kostnader för evakuering under ombyggnadstiden. Totalt 13.7 mnkr.

Ärendet överlämnas kommunstyrelsens ekonomiutskott för beslut.