

Handläggare
Hanna Markkula
Telefon: 08-508 10 133Östermalms Stadsdelsnämnd
sammanträde 2013-11-25

Nybyggnad av vård- och omsorgsboende i kv Hjorthagen 1:3, Norra Djurgårdsstaden (Brofästet) – lägesrapport 2

Förslag till beslut

1. Lägesrapporten godkänns.
2. Lägesrapporten sänds för kännedom till Micasa Fastigheter i Stockholm AB.

Göran Månsson
stadsdelsdirektörMarianne Snell
avdelningschef

Sammanfattning

Behovet av olika slags institutionsboende för äldre har minskat pga minskat antal äldre i befolkningen, högre standard och tillgänglighet för vanliga bostäder och bättre hälsa hos de äldre. Enligt prognoserna skulle dock behovet kunna öka igen från omkring år 2020. Osäkerheten är dock mycket stor om hur det framtida behovet kommer se ut.

För att möta ett eventuellt ökat framtida behov av vård- och omsorgsboende godkände Stadsdelsnämnden (SDN) år 2012 inriktningen om uppförande av ett nytt vård- och omsorgsboende i Norra Djurgårdsstaden, Hjorthagen. Stadens fastighetsbolag Micasa har tilldelats mark inom delområdet Brofästet. En arkitektävling har genomförts som White Arkitekter, Göteborg vann. En styrgrupp med representanter från Micasa, White Arkitekter och Stadsdelsförvaltningen (SDF) planerar utformning av funktioner, behov, ytor och samband. Inflyttning planeras kunna ske 2018.

SDF har hela tiden framhållit vikten av att man under den fleråriga planeringsprocessen kan ändra inriktning till seniorlägenheter eller vanliga bostadslägenheter, om det skulle visa sig att ett vård- och omsorgsboende inte kommer behövas. SDF har även framhållit vikten av rimliga ekonomiska förutsättningar.

Bakgrund

Behov av olika slags institutionsboende för äldre har minskat år för år, främst av tre skäl:

1/ Den äldsta åldersgruppen i befolkningen, från 80 år, har oavbrutet minskat sedan 10-15 år och fortsätter enligt prognosen att minska ytterligare ett antal år. Framåt 2020 väntas det dock vända till en ökning.

2/ Bostadsstandarden hela tiden förbättrats. Idag byggs knappast några nya lägenheter som inte är rimligt handikappanpassade, som har hiss osv.

3/ De äldres hälsa har oavbrutet förbättrats genom bättre arbetsmiljöförhållanden under människors arbetsliv, en ständig medicinsk utveckling, bättre bostäder, bättre kost och minskad rökning.

Detta i kombination med att flera äldreinstitutioner efterhand dömts ut av tillsynsmyndigheter har medfört att en del vård- och omsorgsboenden i staden har avvecklats.

Enligt prognoserna kan dock behovet av vård- och omsorgsboende öka igen från omkring år 2020. Osäkerheten är dock mycket stor om hur det framtida behovet kommer se ut. Det kan också vara så att vi är inne i ett paradigmskifte där stora äldreinstitutioner kommer fasas ut, ungefär som tidigare långvården fasats ut, de stora vårdhemmen och mentalsjukhusen.

För att möta ett eventuellt ökat framtida behov av vård- och omsorgsboende godkände SDN år 2012 inriktningen om uppförande av ett nytt vård- och omsorgsboende i Norra Djurgårdsstaden, Hjorthagen. Stadens fastighetsbolag Micasa har tilldelats mark inom delområdet Brofästet. En arkitektävling har genomförts som White Arkitekter, Göteborg vann. En styrgrupp med representanter från Micasa, White Arkitekter och SDF planerar utformning av funktioner, behov, ytor och samband. Inflyttning planeras kunna ske 2018.

Nytt vård- och omsorgsboende

2010-02-11 uppdrog Stadsdelsnämnden till förvaltningen påbörja planeringen av ett nytt vård- och omsorgsboende i Hjorthagen, Norra Djurgårdsstaden. 2012-02-09 godkände Stadsdelsnämnden inriktningen om uppförande av ett vård- och omsorgsboende i Norra Djurgårdsstaden, samt att stadens fastighetsbolag Micasa Fastigheter fick bygga det nya boendet. I Norra Djurgårdsstaden, ett av Europas mest omfattande stadsutvecklingsområden samt ett av stadens miljöprofilområden, planeras för minst 10 000 nya lägenheter och ca 30 000 arbetsplatser fram till år 2025. De första lägenheterna är klara och inflyttning pågår.

Mål och förutsättningar

Micasa har tilldelats mark, Hjorthagen 1:3, som ligger inom delområdet Brofästet i Norra Djurgårdsstaden. Läget vid vattnet och närheten till kommunikationer är mycket bra. Micasa planerar nu bygget av ett vård- och omsorgsboende på den aktuella tomten. Micasa avser att uppföra en fastighet innehållande totalt ca 130-150 lägenheter. Av fastighetens yta, exkl. bottenvåning och källare, ska ca 50 procent disponeras för vård- och omsorgsboende och resten ska vara seniorboende.



*Geografiskt område - Hjorthagen 1:3
Fastigheten*

Utformningen av morgondagens äldreboende påverkas bland annat av att befolkningen lever allt längre och är friskare längre upp i åldrarna. Behovet av särskilt boende omfattar således en kortare period i livet. Ett framtida boende måste ha en flexibel planlösning som enkelt kan byggas om vid föränderliga behov över tid. Då Norra Djurgårdsstaden är ett miljöprofilområde ställs det även höga krav på fastigheterna i avseende gestaltning, volym, miljö och hållbarhet. För att få fram ett nyskapande och ändamålsenligt boende för äldre, som även uppfyller de höga kraven på hållbart byggande, genomförde Micasa en projekttävling. I april 2013 beslöt tävlingsjuryn att utse förslaget ”Meningsfyllt” av White Arkitekter i Göteborg som vinnare.



Det vinnande bidraget – ”Meningsfyllt” av White Arkitekter i Göteborg

Det vinnande bidraget

Fastigheten har en trä- och glasfasad. Juryn konstaterade att vård- och omsorgsboendet har en väl avpassad fördelning mellan de gemensamma ytorna och de enskilda rummen. Det går att koppla parboende både till seniorboendet och vård- och omsorgsboendet. I de gemensamma utrymmena finns trivsamma detaljer som öppen spis i matrummet. Bottenvåningen har ett galleri och gemensam vistelse för alla i fastigheten. I galleriet kan man uppleva gården utan att behöva gå ut. Gården är funktionell med flera platser att vistas på.

Utredning och tidsåtgång

Utredningsfasen påbörjades i november 2012 och beräknas pågå till decem-

ber 2013 då programarbetet är avslutat. Utredningsorganisationen består Micasa som projektägare/ledare och av Stadsdelsförvaltningen. Representanterna har bildat en styrgrupp för att hantera besluten i projektet. Ett inriktningsbeslut ska förberedas till Micasa styrelsesammanträde i februari 2014 innan systemhandlingsskedet inleds. Byggstart beräknas till 2016 och inflyttning planeras ske under 2018.

Kostnad

Micasa har uppskattat att projektet får en investeringskostnad på ca 400 mnkr exkl moms. Utredningskostnaden, som belastar Micاسas investeringsbudget för projektet, uppskattas för närvarande till 6,4 mnkr.

Förvaltningens synpunkter

Förvaltningens ambition är att skapa ett boende där det känns positivt att flytta in och de närstående känner stor trygghet. Inför planeringen av en nyproduktion är det av stor vikt med en bred trendspaning som omfattar områdena byggnad, verksamhet och ekonomi för att skapa ett attraktivt boende.

Planering av verksamheten

I den styrgrupp där representanter från förvaltningen, Micasa och White Arkitekter ingår i pågår för närvarande en planering av utformningen av det framtida vård- och omsorgsboendet. Diskussionerna förs på detaljnivå och rör funktioner, behov, ytor och samband inom ett vård- och omsorgsboende, idag och i framtiden. I planeringen förs diskussioner kring optimering av administrativa ytor och samutnyttjande av lokaler där det har varit möjligt. Samtidigt är det viktigt att personalen har bra utrymmen för ex dokumentation och rast som en del av en attraktiv arbetsplats.

Det har varit fokus på att ytor för de boendes aktiviteter, utevistelser och måltider blir så bra som möjligt. Exempelvis planeras stora hissar då små hissar kan innebära ett hinder när många människor ska ut samtidigt, ex till gemensamma aktiviteter. Det planeras för tvättmaskin i varje lägenhet för att främja känslan av eget boende. Maten och måltidssituationen är en viktig del inom äldreomsorgen och det ska finnas ett tillagningskök som ska betjäna hela boendet. Det finns planer på ett SPA/"behaglighetsrum". Takträdgården kommer att utformas av en landskapsarkitekt och tankar kring utformning har i initialt skede varit att den ska vara tillgänglig med sittplatser både ute och inne och grönskan ska tilltala olika sinnen.

Det finns administrativa och gemensamma utrymmen på entréplanet. Fokus är att entrén ska vara välkomnande. Varje boendeenhet har gemensamma utrymmen för social samvaro, tillgång till ett gemensamt kök och en stor gemensam balkong på varje våningsplan. Lägenheterna är, som planeringen ser ut idag, fördelade på fem våningsplan med 18 boende per plan. Planen är uppdelade i två enheter med 9 lägenheter per enhet, det vill säga sammanlagt 10 boendeenheter med totalt 90 lägenheter. Eventuellt ska 9 av dessa vara korttidsboende och 9 platser någon form av specialboende. Även om det för att frigöra umgängesytor skulle vara önskvärt med färre lägenheter per enhet har det inte bedömts som möjligt ut ett driftekoniskt perspektiv.

Förslag på en ritning bifogas, observera att ytorna presenteras i ett tidigt pla-

neringsskede, utformningen kan komma att ändras när fler områden har stämts av.

Slutligen har SDF hela tiden framhållit vikten av att man under den fleråriga planeringsprocessen kan ändra inriktning till seniorlägenheter eller vanliga bostadslägenheter, om det skulle visa sig att ett vård- och omsorgsboende inte kommer behövas. SDF har även framhållit vikten av rimliga ekonomiska förutsättningar.

Bilagor

Ritning av entréplan samt plan 2-3, typplan