

Till Rinkeby-Kista stadsdelsnämnd

Ombyggnad av Kista vård- och omsorgsboende

Genomförandeärende

Förslag till beslut

1. Stadsdelsnämnden ansöker om stimulansbidrag för ny-, om- och tillbyggnad av särskilda bostäder för äldre med 0,1 mnkr per ombyggd lägenhet (sammanlagt 9,3 mnkr) samt 12 mnkr för flytt, anpassning av evakueringslokaler, tomgångshyror m.m.
2. Stadsdelsnämnden uppdrar åt stadsdelsförvaltningen att beställa genomförandet av Micasa Fastigheter i Stockholm AB, under förutsättning att kommunstyrelsens ekonomiutskott godkänner projektet.
3. Omedelbar justering

Olle Johnselius
stadsdelsdirektörGunilla Davidsson
verksamhetsområdeschef

Sammanfattning

I ett inriktningsbeslut den 23 januari 2014 gav stadsdelsnämnden förvaltningen i uppdrag att beställa förprojektering samt utreda förutsättningarna för ombyggnad av hygienutrymmen i 93 lägenheter i Kista vård- och omsorgsboende. Arbetsmiljöverket fastställde i november 2013 ett vitesföreläggande om 5 mnkr som innebär ett förbud att efter den 1 augusti 2017 bedriva omvårdnadsarbete på Kista vård- och omsorgsboende om inte hygienutrymmena anpassas. I detta ärende beskriver förvaltningen hur evakuering av boende och ombyggnation av badrummen m.m. kan genomföras. För evakuering planerar förvaltningen att använda lägenheter i det intilliggande servicehuset.

Bilagor

1. Rinkeby-Kista stadsdelsnämnds beslut 2014-01-23 med tjänsteutlåtande
2. Presentation av ombyggd servicehuslägenhet

Ärendets beredning

Ärendet har behandlats i äldreförvaltningens referensgrupp den 25 augusti 2014. Referensgruppen tillstyrker förslaget. Pensionärsrådet har informerats löpande sedan hösten 2013. Förvaltningen har informerat ansvarigt huvudskyddsombud för Attendo Cares verksamhet. Planering med Attendo pågår fortlöpande.

Bakgrund

Arbetsmiljöverket fastställde i november 2013 ett vitesföreläggande om 5 mnkr som innebär ett förbud att efter den 1 augusti 2017 bedriva omvårdnadsarbete på Kista vård- och omsorgsboende om inte hygienutrymmena anpassas. ”Det ska finnas ett fritt arbetsutrymme om minst 0,8 meter vid sidan av toalettstolen, där arbetstagaren måste utföra arbetsmoment som innebär kraftutövning eller där arbetstagaren behöver huka eller böja sig ner. Det ska dessutom finnas ett fritt utrymme för de hjälpmedel som behöver användas i hygienutrymmet så att dessa kan passera och manövreras”.

I ett inriktningsbeslut som stadsdelsnämnden behandlade den 23 januari 2014 anges att fortsatt drift av vård- och omsorgsboendet på Kista Torg 7 planeras. Stadsdelsnämnden gav förvaltningen i uppdrag att beställa förprojektering samt utreda förutsättningarna för ombyggnad av hygienutrymmen i 93 lägenheter i Kista vård- och omsorgsboende. Vidare ansökte nämnden om 0,5 mnkr i förprojekteringsmedel hos kommunstyrelsens ekonomiutskott, vilket har beviljats.

Kista vård- och omsorgsboende drivs sedan 1 november 2009 på entreprenad av Attendo Care. Stadsdelsnämnden är huvudman för verksamheten. Fastigheten ägs av Micasa Fastigheter i Stockholm AB. Boendet omfattar 93 lägenheter fördelade på fem våningsplan. Den planerade ombyggnationen omfattar bl.a. hygienutrymmena i dessa lägenheter.

Behovet av äldreboende inom regionen beräknas på sikt öka och många äldre vill kunna bo kvar i sitt stadsdelsområde. Boendets placering intill Kista centrum med direkt närhet till både kommunikationer och service gör det attraktivt både för de äldre och för deras anhöriga.

Förvaltningens synpunkter och förslag

Ombyggnader

Samtliga badrum i de 93 lägenheterna planeras att byggas om. Vidare planeras renovering av fyra tvättstugor och ombyggnad av två. Fastighetsägaren Micasa kommer även att göra inre ytunderhåll och installera sprinklers. Samtidigt görs stambyten i fastigheten.

Olika planlösningar i lägenheterna har prövats utifrån att hygienutrymmena måste byggas om och bli större. För att få rätt mått i badrummen behöver en vägg mot hallen flyttas i varje lägenhet. Detta påverkar pentryna i hallen som kommer att behöva en annan placering i lägenheterna. Utifrån ett tillgänglighetsperspektiv föreslår förvaltningen, efter samråd med arkitekt, att pentryna förläggs i de kombinerade sov- och vardagsrummen, med en inbyggnad för att undvika upplevelsen av att befinna sig i ett köksutrymme. Antalet lägenheter och lägenheternas storlek påverkas inte av ombyggnationen.

På varje våningsplan finns en tvättstuga som behöver renoveras. I gruppbo-staden på våning 1 behöver den befintliga tvättstugan byggas om och i anslutning till personalens omklädningsrum behöver en ny tvättstuga byggas.

Evakuering av boende under ombyggnationen

Genomförande av ombyggnation

Förvaltningen planerar för evakuering och ombyggnation i två etapper. För respektive etapp beräknas själva evakueringen ta cirka en månad, ombyggnationen åtta månader och återflytten en månad. Eftersom det är ett omfattande projekt som ska genomföras får nedanstående tidpunkter i nuläget betraktas som preliminära.

Den huskropp som inrymmer vård- och omsorgsboendet på Kista Torg 7 är indelad i två vertikala delar, Hus A och Hus B. Det innebär att varje våningsplan har en del som ingår i Hus A och en del som ingår i Hus B.

Etapp 1 omfattar hus A, ett demensboende med 32 lägenheter fördelade på fyra våningar (plan 2-5) med åtta lägenheter per plan. Evakueringen beräknas pågå under perioden 15 augusti – 15 september 2015. Ombyggnationen uppskattas pågå under cirka åtta månader och avslutas under våren 2016. Återflytt av boende i hus A antas kunna genomföras under maj 2016.

Etapp 2 omfattar hus B med 61 lägenheter fördelade på fem våningsplan; nio på plan 1 och tretton på plan 2-5. Evakuering av boende beräknas kunna ske under perioden 15 augusti – 30 september 2016. Ombyggnationen bedöms ta nio månader och vara slutförd i juni 2017. Boende antas kunna flytta tillbaka under augusti-september 2017.

Iordningställande av evakueringslägenheter

Lägenheter i det intilliggande servicehuset planeras att användas som evakueringslägenheter. Fastighetsägaren Micasa har inga andra fastigheter med lediga lägenheter som förvaltningen kan hyra för evakuering. Förvaltningen bedömer det därför som en naturlig lösning att använda lägenheterna i servicehuset för evakuering under ombyggnationen.

Servicehuset består av två huskroppar, Kista torg 3 och Kista Torg 5. Det är lägenheter i Kista Torg 3 som avses. Förmedling av servicehuslägenheter har tills vidare upphört.

Den första etappen av ombyggnaden omfattar evakuering av 32 lägenheter. För evakuering av de boende under denna etapp planerar förvaltningen att använda redan tomma lägenheter på plan 3 och 4.

Den andra etappen omfattar evakuering av 61 lägenheter. För att klara denna evakuering behövs, utöver plan 3 och 4, även lägenheterna på plan 2 och 5 tas i anspråk. Vissa lägenheter på plan 2 och 5 är fortfarande bebodda. Förvaltningen kontaktar kvarvarande boende för att i dialog med dessa erbjuda likvärdiga ersättningslägenheter.

Vissa mindre ombyggnader och anpassningar av evakueringslägenheterna och vissa lokalytor behöver genomföras innan evakueringen kan inledas. Dessa beräknas kunna påbörjas i februari 2015. Attendo och förvaltningen har kommit överens om att det är av största vikt att behålla befintliga grupper av boende och personal. Den planerade evakueringen ska medföra minsta möjliga påfrestning för de boende som flyttar en kort bit till ett hus i omedelbar anslutning med en liknande miljö. De får med sig sina personliga tillhörigheter och de får samma grannar och personal som tidigare. Även entreprenören är positiv till lösningen. Förvaltningen sköter de boendes flytt och står för alla flyttkostnader.

På våningsplanen i servicehuset på Kista Torg 3 finns möjlighet att med enkla medel skapa goda förhållanden för både boende och vårdpersonal under evakueringen. Tre lägenheter per våningsplan iordningställs med kök och gemensamhetsutrymmen. Attendo Care har i dag ett avtal för leverans av måltidstillbehör för beredning av måltider, men inget avtal för catering. Förvaltningen bedömer därför att fortsatt egen beredning av mat är att föredra ur både ett kvalitets- och ett kostnadsperspektiv.

En enklare tvättstuga kommer att finnas på varje våningsplan. Tvätt av sänglinne och personliga kläder kan då ske kontinuerligt vid behov. Eftersom Attendo inte har avtal med något tvätteri, anser förvaltningen att det mest fördelaktiga är att hantera tvätten i egna tvättstugor, vilket också blir kostnadseffektivt.

Dialog med boende, anhöriga, Micasa och Attendo

Under processens gång har förvaltningen haft fyra informationsträffar för anhöriga tillsammans med Attendo. Attendo har varit delaktiga i planeringen

och själva svarat för information till sin personal. Attendo Care skickar månadsbrev till anhöriga med information och sätter upp motsvarande information på anslagstavlorna. I samband med flytten kommer alla boende att få personlig information.

Kostnader

I en första kalkyl som Micasa gjort under sommaren beräknas preliminärt att kostnaderna för iordningsställande av evakueringslägenheterna på Kista Torg 3 uppgår till 1,3 mnkr per plan.

Hyresoffert

Slutligt ombyggnadstillägg fastställs efter avslutad ombyggnad. Ombyggnadstillägget beräknas enligt "Ramavtal för särskilda boendeformer". Rak amortering tillämpas.

Räntesats	2,85 %
Amorteringstid	20 år
Kalkylerad totalkostnad	13 304 tkr

Utifrån nuvarande kalkyl beräknas det ombyggnadstillägg (tillägg på hyran) som belastar förvaltningen år 1 uppgå till drygt 900 tkr. Det genomsnittliga hyrestillägget under den 20-åriga amorteringstiden beräknas till ca 865 tkr/år.

Ombyggnaden innebär att berörda lägenheter får högre standard, vilket medför högre hyra för de boende. I hyresofferten har antagits att boende kommer att få en hyresökning på ca 575 kronor. Slutlig hyra ska fastställas genom förhandling mellan Micasa och Hyresgästföreningen i Stockholm.

Stimulansbidrag

Beslut om stimulansbidrag fattas av kommunstyrelsens ekonomiutskott. Stadsdelsnämnden har tidigare beviljats 0,5 mnkr för förprojektering. I detta ärende föreslås att stadsdelsnämnden ansöker om stimulansbidrag hos kommunstyrelsens ekonomiutskott om:

- 0,1 mnkr per lägenhet, totalt 9,3 mnkr
- 3 mnkr för beräknade tomgångshyror, vilket är något lägre än vad som antogs i inriktningsärendet
- 3,8 mnkr för flytt- och merkostnader i samband med evakuering
- 5,2 mnkr för iordningsställande av evakueringslägenheterna, vilket är något högre än i inriktningsärendet beroende på att det under planeringen framkommit att fler lägenheter kommer att behövas än vad som tidigare uppskattats

Användning av evakueringslägenheterna efter ombyggnaden

Stadsdelsförvaltningen avser att återkomma i ett separat ärende om planeringen för hur servicehuslägenheterna i Kista Torg 3 ska användas efter ombygg-

naden. För närvarande bedömer förvaltningen att lägenheterna i framtiden inte kommer att behövas som servicelägenheter.
