



Handläggare
Fredrik Holmgren
Telefon: 08-508 14 050

Till
Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnd
2020-05-28

Uppförande av nytt Årsta vård- och omsorgsboende på Årstavägen 112

Inriktningsärende

Förslag till beslut

1. Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsförvaltningen får i uppdrag att utreda nytt vård- och omsorgsboende på Årstavägen 112 som ersättning för det befintliga.
2. Omedelbart intagningsstopp.
3. Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnd ansöker hos kommunstyrelsens ekonomiutskott om stimulansbidrag om totalt 0,5 mnkr för projektering.
4. Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnd kommer söka medel för avvecklingskostnader i samband med att de uppkommer i enlighet med stadens ordinarie förfarande.

Anders Carstorp
Stadsdelsdirektör

Kersti Tagesson
Avdelningschef

Leif Kananen
Avdelningschef

Sammanfattning på lättläst svenska

Enskede-Årsta-Vantör vill att vård- och omsorgsboendet som ligger på Årstavägen 112 ska rivas. På samma plats ska ett nytt vård- och omsorgsboende ligga.

Ett vård- och omsorgsboende är ett äldreboende med lägenheter för personer som är gamla. På vård- och omsorgsboendet arbetar personer som hjälper de gamla med vardagliga sysslor och serverar mat.

Det gamla vård- och omsorgsboende går inte att använda så bra längre och därför har det bestämts att det ska rivas och ett nytt ska byggas på samma plats. Det är ett av stadens bolag som heter Micasa som ska äga den nya byggnaden och stadsdelsförvaltningen är hyresvärd. De gamla som bor där får då hyra i andra hand.

Det nya vård- och omsorgsboendet kommer att ha 72 stycken lägenheter för de äldre. I huset kommer det också finnas ett aktivitetscentrum dit de äldre kan gå för att umgås, träna och äta. Bredvid det nya huset byggs ytterligare två hus med något som heter seniorbostäder där personer som är äldre än 65 år får bo.

Det nya vård- och omsorgsboendet ska byggas för att det finns ett behov av ett nytt vård- och omsorgsboende.

Bakgrund

Med utgångspunkt i Sweco:s rapport "Framskrivning av äldreomsorgsbehovet 2020-2040" kommer behovet av äldreomsorg i stadsdelsområdet variera över tid. De närmsta fem åren kommer behovet att minska något men sett över en längre tidsperiod som sträcker sig till 2040 bedöms behovet av äldreomsorgsplatser öka relativt mycket.

Inom ramen för detta har förvaltningen utrett olika möjligheter för täcka det framtida behovet i och omkring stadsdelen Årsta. Förvaltningen bedömer det som svårt att till skapa ett modernt, korridorslöst och hemtrevligt vård- och omsorgsboende i den befintliga fastigheten på Årstavägen 112 med rimliga ombyggnadskostnader. Det befintliga vård- och omsorgsboendet uppfyller heller inte arbetsmiljöverkets krav på hygienutrymmen och enligt badrumsinventeringar är det ett stort antal badrum med brister avseende avstånden mellan toalett och vägg.

Därutöver bedömer Micasa utifrån erfarenheten av andra liknande projekt där planlösningar ändrats att ombyggnadskostnaden ligger nära kostnaden för nyproduktion. En bidragande orsak till detta är att väggar brukar vara bärande och kräver därför förstärkningar vid förändringar. Micasa har även informerat om att stora investeringar måste ske om huset ska kunna stå kvar.

Enskede-Årsta-Vantör stadsdelsförvaltning
Avdelning utveckling, lokaler och stadsmiljö

Slakthusplan 8 A
Box 81
12122 Johanneshov
Växel 08-5081400
Fax
eav@stockholm.se
stockholm.se

Stadsdelsförvaltningen bedömer därför att det finns ett behov på både kort och lång sikt av vård- och omsorgsboende på platsen. Projektet finns med i stadens äldreboendeplan som är antagen i kommunfullmäktige.

**Behov av platser i vård- och omsorgsboende, EÅV
2025-2040, enligt Swecos framskrivning**

	2025	2030	2035	2040
EÅV	490	550	630	720

Förutom vård- och omsorgsboende ska det inom fastigheten även inrymmas cirka 80 seniorbostäder som Micasa Fastigheter blir huvudman för.

Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsförvaltningen skrev fram ett tidigt inriktningsärende våren 2018 som stadsdelsnämnden återremitterade. En ny detaljplan behöver tas fram som medger nytt vård- och omsorgsboende och seniorbostäder. Enligt stadsbyggnadskontoret beräknas detaljplanen gå ut på samråd hösten 2020.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av avdelningen för lokaler och stadsmiljö i samråd med avdelningen social omsorg äldre och Micasa Fastigheter.

Ärendet har förankrats i referensgrupp för äldreboendeplanering den 27 april, 2020. Samråd med fackliga organisationer har genomförts på SG fortlöpande.

Ärendet**Översikt**

Den befintliga bygganden ligger på Årstavägen 112 i västra Årsta cirka 700 meter från Årsta torg och 500 meter från Årstabergs pendeltågsstation.



Figur 1: strukturplan, källa Micasa.

Den nya bebyggelsen kommer att omfatta ett kringbyggd kvarter om 1-5 våningar som ska innehålla vård- och omsorgsboende, seniorbostäder, aktivitetssentrum samt lokaler för hemtjänst. Ambitionen är att innergården som tillskapas ska vara sluten och blir då ett tillskott för verksamheten samt särskilt erbjuda boende med demensdiagnos en utökad möjlighet till utevistelse. Större sammanhängande och gemensamma balkonger placeras mot innergården.

Dessutom uppförs två lamellbyggnader om 4-5 våningar, en väster om och en norr om kvarteret som båda ska innehålla seniorbostäder. Området genomkorsas av en kvartersgata med angöring och kantstensparkerings för besökare och personal. Eftersom projektet befinner sig i ett relativt tidigt skede kommer ritningen sannolikt bearbetas ytterligare.



Figur 2: gestaltungsförslag, nytt vård- och omsorgsboende, seniorbostäder, aktivitetscentrum samt lokaler för hemtjänst i brunt kringbyggt kvarter där aktivitetscentrum inryms i lågdel mot Årstavägen. Bakomliggande röda lameller inhyser seniorbostäder. Källa: Micasa.

Vård- och omsorgsboendet

Det nya vård- och omsorgsboendet planeras att omfatta 72 lägenheter fördelade på fyra våningar samt en indragen takvåning med personalutrymmen och lokal för hemtjänst. Micasas ramprogram som tagits fram i samarbete med stadsdelsförvaltningar och äldreförvaltningen, har legat till grund för arbetet. Varje våning har två boendeenheter och varje enhet innehåller nio lägenheter, gemensamma ytor för måltider och aktiviteter, ett gemensamt mottagningskök och en gemensam längsgående balkong. Därutöver finns på varje enhet ett kontor med fyra arbetsplatser, en tillgänglig personaltoalett, sköljrum, förråd samt städutrymme.

Varje lägenhet har en boendeyta på cirka 30 kvadratmeter och kommer innehålla allrum samt badrum. De gemensamma ytorna i form av våningsmatsal och annat blir en del av kommunikationsstråken. En ambition har varit att göra ytorna effektiva för att hålla nere kostnaderna. Det planeras även för ett mottagningskök som kommer få matleveranser.

Aktivitetscenter

Ett så kallat aktivitetscenter med egen ingång från Årstavägen kommer uppföras inom fastigheten. Ytan för detta är cirka 224 kvadratmeter. Målet är att erbjuda aktiviteter som är tillgängliga för alla seniorer i stadsdelen (eller stadsdelsområdet?). I lokalerna finns café, mindre gym, samlingslokal och aktivitetsrum. Lokalerna kommer att sammanlänkas med boendet och förvaltningen blir huvudman för denna verksamhet.

Ekonomi

Fastigheten har ett bokfört värde på 18,4 miljoner kronor. Det är ännu inte klarlagt hur den kostnaden ska hanteras och fördelas på de olika fastighetskategorierna i projektet. Utformningen av boendet har omarbetats flera gånger, detta i syfte att skapa en byggnad som är så kostnadseffektiv som möjligt.

Enligt den nuvarande kalkylen uppskattas hyreskostnaderna enligt nedan. Dessa siffror kan dock komma att justeras i genomförandeärendet.

- Total årshyra för vård- och omsorgsboendet beräknas till 16 418 660 kronor inklusive hyrestillägg. Nuvarande årshyra uppgår till 8 625 000 kronor.
- Total årshyra för hemtjänsten beräknas till 524 590 kronor.
- Total årshyra för aktivitetscentrum beräknas till 399 380 kronor.

Eftersom förvaltning inför intagningsstopp på det befintliga vård- och omsorgsboendet med anledning av avvecklingen av verksamheten kommer budgetjustering förvaltningen söka budgetjusteringar för merkostnader i enlighet med anvisningar ”Medel för lokaländamål” när dessa kostnader uppstår

Nettohyreskostnad exklusive omsorgsmoms kommer att uppgå till 349 kronor per dygn de första 3 åren. Därefter när korta tillägget upphör uppgår kostnaden till 246 kronor dygn.

Tidplan

Projektet har en tidplan enligt följande:

- Start-PM för detaljplanen godkändes av stadsbyggnadsnämnden i december 2017.
- Tidigt inriktningsärende i stadsdelsnämnden i augusti 2018 (återremitterades).
- Omarbetning av detaljplan med anledning av att förskolan utgått under 2019.
- Inriktningsärende Micasas styrelse, april 2020.
- Inriktningsärende med kalkyl i stadsdelsnämnden i maj 2020.
- Samråd av detaljplan september-oktober 2020.
- Genomförandeärende stadsdelsnämnden andra kvartalet 2021.
- Genomförandeärende Micasas styrelse, andra kvartalet 2021.
- Antagen detaljplan augusti 2021.
- Rivning av befintligt vård- och omsorgsboende, fjärde kvartalet 2021.
- Inflyttning i nytt vård- och omsorgsboendehösten 2023.

De boende i den befintliga byggnaden kommer erbjudas möjligheten att välja ett annat vård- och omsorgsboende.

Synpunkter och förslag

Förvaltningen bedömer att förutsättningarna är goda för att uppföra det planerade nya vård- och omsorgsboendet, seniorbostäder och aktivitetscenter på Årstavägen 112 och föreslår därför att stadsdelsförvaltningen får i uppdrag att utreda detta vidare.

Stadsdelsförvaltningen vill lyfta vikten av att i fortsatt projektering och byggnation möjliggöra för digitaliserad äldreomsorg. Det stadsdelsförvaltningen syftar på är digitala hjälpmedel inom verksamheten men även avseende ändamålsenlighet i lokalen. Stadsdelsförvaltningen efterfrågar därför att frågor kring exempelvis fiber, accesspunkter och smarta lås tas med tidigt i processen.

Förvaltningen efterfrågar även att samtliga lägenheter i vård- och omsorgsboendet har klimatkontroll eller AC.

Jämställdhet

Jämställdhetsperspektivet bör tas i beaktande främst avseende interiör utformning och rumsprogrammering. Förvaltningen vill att ansvarig byggherre analyserar de jämställdhetsmässiga perspektiven i utformningen av det nya vård- och omsorgsboendets lägenheter och mer allmänna ytor så som café, aktivitetsrum och träningslokaler.

Barnperspektiv

Stadsdelsförvaltningen bedömer att barnperspektivet inte är helt relevant i ärendet eftersom byggnadens funktioner i huvudsak anpassats för äldre människor. Barnperspektiv kan bli aktuellt avseende när barn besöker vård- och omsorgsboendet. Eftersom de nya byggnaderna placeras på redan ianspråktagen mark på redan befintlig fastighet riskeras inga allmänna vistelseytor för barn att försvinna.

Förvaltningen vill påpeka vikten av att ha med ett barnperspektiv i utformningen av allmänna ytor utanför byggnaderna så som gaturum med trottoarer och eventuella gångstråk.

Tillgänglighet

Stadsdelsförvaltningens bedömning är att tillgänglighetsaspekterna är mycket viktiga i utformningen av de nya kvarteren inklusive byggnader, gaturum och andra allmänna ytor. Viktiga aspekter rör dels interiör utformning och rumsprogrammering för att underlätta för äldre människor med rörelsehinder och andra funktionsvariationer men även avseende angöring till och från byggnaden från gatan. Förvaltningen utgår från att projektet uppnår aktuell tillgänglighetsstandard i samtliga delar.