

Nyproduktion i Norra Djurgårdsstaden

Vision 2030

En eventuell nyproduktion i Norra Djurgårdsstaden måste ha sin utgångspunkt i stadens vision om en stad i världsklass. Med detta menas att detta vård- och omsorgsboende måste klara framtidens krav. Inte enbart de som finns 2018 då boendet skall stå färdigt utan även under de kommande 15-20 åren. Senast Stockholms stad byggde ett nytt vård- och omsorgsboende var 2002 då Kattrumpstullen vid Roslagstull stod färdigt.

Micasa Fastigheter i Stockholm AB

Micasa Fastigheter i korthet

Micasa Fastigheter ägs av Stockholms stad och har stadens uppdrag att tillhandahålla moderna och tillgängliga boenden för personer som behöver vård- och omsorg. Micasa har sedan 2005 byggt om närmare 1500 lägenheter inom vård- och omsorgsboenden, seniorlägenheter, trygghetsboendelägenheter samt boenden för funktionshindrade (LSS). Bolaget har sedan 2005 investerat närmare 2 miljarder i ombyggnader samt ca 1,5 miljard i underhåll. Bolaget har sedan 2004 byggt upp en egen kompetens och kunskap gällande utformning av omsorgsboende, bolaget har även en stor kunskap om verksamheters behov och arbetssätt. Bolaget och dess personal har härigenom skaffat sig en enorm kompetens inom vård- och omsorgsboendet och fått stor kompetens om vad som fungerar bra eller mindre bra och i vissa fall inte fungerar alls. Genom samarbetet med privata vårdgivare har bolaget fått möjlighet att ta del av den kunskap och de krav som de privata vårdföretagen ställer, något som inte alltid kommer fram i arbetet med stadens förvaltningar.

Micasa Fastigheter förvaltar idag drygt 1,1 miljoner kvm bostäder och lokaler. Totalt ca 8500 lägenheter. Huvudparten av dessa är äldreboenden. Senior- och Trygghetsboendet utgör ca 2000 lägenheter och därutöver har bolaget ca 300 studentlägenheter. Bolaget har därmed även en stor kunskap och erfarenhet angående förvaltning av vård- och omsorgsboende. Under året kommer bolaget att utveckla förvaltningsformen genom att starta ett projekt om hur förvaltning av boende för äldre skiljer sig från vanlig fastighetsförvaltning - "Omsorgsförvaltning".

Micasa Fastigheter är förmodligen det fastighetsbolag som idag har störst erfarenhet i Sverige vad gäller att vård- och omsorgsboenden. Bolaget har dock inte byggt något nytt vård- och omsorgsboende. Detta beroende på att behovet av nya boenden inte funnits i Stockholms stad förrän nu.

Micasa Fastigheter ser därför enorma möjligheter, att i samband med en eventuell nyproduktion, pröva alla de idéer och tankar som funnits i samband med ombyggnaderna men som inte kunnat tas tillvara av olika skäl.

Utveckling

Micasa Fastigheter har stadens uppdrag att medverka i arbetet med att utveckla vård- och omsorgsboendet i Stockholm. Bolaget medverkar till detta på ett flertal olika sätt.

Varje år genomför Micasa Fastigheter en "kunskapsdag" riktad mot äldreomsorgen och äldreboendet och som varje år drar ca 300 deltagare .

2009 genomförde bolaget en seminarieriserie om framtidens seniorboende, "Ett seniorboende i världsklass". Totalt 9 seminarier som tog upp boendets alla aspekter (bilaga). Av de tankar och idéer som framkom vid dessa seminarier finns det ett stort antal idéer som kan prövas vid en eventuell nyproduktion.

Bolaget har byggt en visningslägenhet för att inspirera och visa hur boendet kan se ut och utformas i framtiden. Visningsmiljön kommer att utvecklas och byggas ut under 2012 i samarbete med Hjälpmedelsinstitutet (HI) och utvecklas till en "nationell" visningsmiljö. Denna ska visa det framtida boendet för äldre och vilka tekniska hjälpmedel som kan inrymmas i boendet. Det kan här handla om golv som minskar fallskador, larm och belysning etc.

Micasa Fastigheter har sedan ett par år tillbaka, i samarbete med KTH, en doktorand anställd som forskar om tillgänglighet i boendet. Tillgängligheten är en av bolagets och stadens svåraste frågor. Framför allt badrummen utgör ett stort problem i samband med de ombyggnader som bolaget genomför.

Utemiljö

Micasa Fastigheter har sedan 2008 ett särskilt gestaltungsprogram för utemiljön kring våra vård- och omsorgsboenden. Programmet är särskilt utformat för äldre personer eller personer med funktionshinder. Målsättningen med utemiljön är att alla boenden skall kunna uppleva årets olika årstider och få möjligheten att känna på gräset, lukta på blommorna och få möjlighet att njuta av naturen ensam eller tillsammans med andra.

Måltiden

Måltiden och maten är en av de absolut viktigaste delarna i ett vård- och omsorgsboende. Bolaget tog därför initiativ till "Mästerkockens seniormatlåda" – en årlig tävling med 8-10 av Sveriges bästa kockar. Tävlingen syftar till att öka intresset bland Sveriges kockar att laga god och näringsriktig mat åt stadens äldre.

För närvarande pågår ett utvecklingsprojekt angående måltidsmiljön. Bolaget vill skapa ett program för hur måltidsmiljön skall se ut för att vara optimalt anpassad för äldre och funktionshindrade, d.v.s. underlätta för dem att se menyn, komma fram mellan borden, höra vad andra runt bordet säger etc. En trevlig och välkomnande miljö som bidrar till en "mysig" stämning bidrar också till att våra äldre äter bättre. Näringsintaget är en viktig del i de äldres välmående.

Internationellt arbete

Bolaget har ända sedan starten 2004 sökt vägar för att skapa ett internationellt nätverk. Sedan 2005 är bolaget medlemmar i Internationell Association for Homes and Services for the Ageing (IAHSA) och sedan 2007 även i den europeiska organisationen (EAHSA). Bolagets VD sitter i styrelserna för båda organisationerna.

Genom detta internationella samarbete har bolaget ett stort nätverk i Europa, USA och i Australien och bolaget kan därigenom erbjuda kontakter med företrädare för vårdorganisationer och fastighetsbolag i ett stort antal länder. Inom bolaget finns även kunskap om hur vård- och omsorgsboendet utformas i andra länder t ex USA.

Sammantaget har bolaget en stor kunskap om vård- och omsorgsboende, ett aktivt utvecklingsarbete och ett brett internationellt kontaktnät som gör det möjligt att fånga upp trender och tendenser inom denna sektor från i stort sett hela världen.

Framtidens vård – och omsorgsboende

Staden växer och flera nya områden planeras. Staden har nu möjlighet att sätta Stockholm på världskartan gällande en äldreomsorg i världsklass. För att klara detta krävs ett brett samarbete inom många funktioner inom staden. Byggnaden måste energi- och miljömässigt och arkitektoniskt vara unik. Framför allt måste innehållet och verksamheten utvecklas för att möta morgondagens krav. Befolkningen lever allt längre och håller sig friskare allt längre upp i åldrarna. Behovet av särskilt boende kommer senare i livet och omfattar en kortare period. Detta påverkar utformningen av morgondagens boende.

Ett framtida boende måste vara flexibelt. D. v. s. det måste vara möjligt att utan allt för stora kostnader konvertera boendet till annan verksamhet eller att kunna dela boendet i mindre enheter om efterfrågan minskar eller behoven ändras.

En planering av framtidens omsorgsboende måste innefatta flera områden som går in i varandra och samtliga måste samverka för att uppnå ett boende i världsklass.

Nedan följer i punktform några viktiga aspekter att ta med i utformningen av de äldres boenden.

Byggnad

- Läge och utformning
- Utemiljön
- Inomhusmiljön
- Konst
- Teknik
- Färg och form
- Inredning
- Ljus- och ljudmiljö
- Miljöeffektivitet (energi etc)

Verksamhet

- Planlösning
- Flexibelt användningsområde
- Arbetsmiljö
- Boendemiljö
- Mat och måltidsmiljö
- Möjlighet till vila och rekreation
- Teknik
- Bemanning
- Kompetens
- Engagemang
- Ledning

Ekonomi

- Yteffektiva lokaler
- Verksamhetseffektiva lokaler
- Personalkostnader
- Boendetider (kortare boendetider i framtiden)
- Hyreskostnader
- Byggbkostnader
- Driftkostnader

Inför planeringen av en eventuell nyproduktion är det av största vikt att detta sker genom en bred trendspaning i omvärlden med hjälp av våra upparbetade kanaler inom olika nätverk. Trendspaningen skall omfatta samtliga tre tidigare nämnda områden, byggnad, verksamhet och ekonomi. I denna spaning bör personer från stadens olika verksamheter som är kopplade till dessa tre områden medverka.

Upplägg

Arbetet med ett nytt vård- och omsorgsboende föreslås ske på ett sådant sätt att det kan fungera som förebild för efterföljande nyproduktion som med stor säkerhet kommer att följa i framtiden. Arbetet med utforma kraven måste därför ske brett och öppet och med utgångspunkt från ett boende i världsklass.

Arbetet bör ledas av en styrgrupp som består av de inblandade organisationernas/ företagens ledande företrädare. Mot bakgrund av att det är många år tills byggnaden skall stå färdig bör flera representanter delta från varje organisation för att kunskap inte skall tappas bort på vägen.

Ett sådant brett arbete bör ske genom seminarier, studieresor/studiebesök, fokusgrupper, undersökningar m. m. och genom att studera befintligt material. Diskussionerna, erfarenheterna och idéerna i detta första skede skall dokumenteras för att kunna tas tillvara när själva projekteringen startar.

Arkitekttävlingar är ett bra sätt att finna nya tankar och idéer och bör absolut provas i detta projekt. För att uppmärksamma Stockholms stads höga ambitioner för äldres boende och att

skapa goda boendemiljöer för äldre bör möjligheten till en internationell arkitekttävling prövas.

Olika referensgrupper bör knytas till detta arbete, t ex pensionärsorganisationer, vårdföretag, personal inom äldreomsorgen, arkitekter med erfarenhet från vård- och omsorg etc

Stadens ambition att skapa en världsunik miljöstadsdel på Norra Djurgården överensstämmer till fullo med Micasa Fastigheters önskan och ambition att skapa ett världsunikt äldreboende – ett boende i världsklass – ett boende att se fram emot.