

Till Rinkeby-Kista stadsdelsnämnd

## **Inriktningsärende om ombyggnad av Kista vård- och omsorgsboende.**

### **Förslag till beslut**

1. Stadsdelsnämnden ger förvaltningen i uppdrag att av Micasa Fastigheter AB beställa förprojektering samt utreda förutsättningarna för ombyggnad av Kista vård- och omsorgsboende i enlighet med vad som redovisas i ärendet.
2. Stadsdelsnämnden ansöker hos kommunstyrelsens ekonomiutskott om 0,5 mnkr i projekteringsmedel.
3. Omedelbar justering.

Olle Johnselius  
stadsdelsdirektörGunilla Davidsson  
verksamhetsområdeschef

### **Sammanfattning**

Arbetsmiljöverket gjorde under våren 2013 en inspektion av Kista vård- och omsorgsboende. Den 27 november 2013 beslöt Arbetsmiljöverket att hygienutrymmena måste byggas om. Samtidigt fastställde verket ett vitesföreläggande om 5 mnkr. Föreläggandet innebär ett förbud att efter den 1 augusti 2017 upplåta lokalerna för omvårdnad om inte vissa villkor är uppfyllda när det gäller hygienarbete. Förvaltningen och fastighetsägaren Micasa Fastigheter AB planerar för ombyggnationen.

Stadsdelsförvaltningen föreslår att stadsdelsnämnden ger förvaltningen i uppdrag att av Micasa beställa en projektering för ombyggnation av lägenheterna i Kista vård- och omsorgsboende (Kista torg 7). Förvaltningen återkommer till nämnden med ett genomförandeärende. För evakuering av de boende under ombyggnaden planeras att använda tomställda lägenheter i det intilliggande servicehuset. Förvaltningen föreslår därför nämnden att förmedling av servicehuslägenheter i Kista tills vidare upphör i avvaktan på planering för evakuering av de boende på Kista vård- och omsorgsboende.

### **Ärendets beredning**

Ärendet har beretts i samverkan med Micasa Fastigheter AB. Attendo Care har informerats den 5 december 2013. Berörda fackliga organisationer har informerats den 12 december 2013. Pensionärsrådet har löpande informerats under hösten 2013.

### **Bakgrund**

Arbetsmiljöverket har vid en inspektion av Kista vård- och omsorgsboende konstaterat brister i arbetsmiljön. I en underrättelse av den 28 augusti 2013 meddelar verket att p.g.a. bristande arbetsmiljö övervägs ett beslut om förbud att bedriva verksamhet vid Kista vård- och omsorgsboende efter den 15 mars 2016. Toalett- och hygienutrymmen i de boendes lägenheter är för trånga vilket utgör en risk för belastningsbesvär och skador för arbetstagarna.

Nämnden begärde 26 september 2013 anstånd hos Arbetsmiljöverket då det bedömdes att tiden för när åtgärderna skulle vara genomförda var för kort dnr. 1.25-563-2013.

Den 27 november 2013 beslöt Arbetsmiljöverket att hygienutrymmena på Kista vård- och omsorgsboende måste byggas om. Samtidigt fastställde verket ett vitesföreläggande om 5 mnkr. Föreläggandet innebär ett förbud för Stockholms stad att efter den 1 augusti 2017 upplåta lokalerna för omvårdnad om inte vissa villkor när det gäller hygienarbete är uppfyllda. ”Det ska finnas ett fritt arbetsutrymme om minst 0,8 meter vid sidan om 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 passeras och manövreras”.

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

Enligt den boendeplanering för äldre i Stockholms stad, som bygger på Swecos framskrivning av äldreomsorgsbehov under perioden 2013-2040, förväntas antalet personer i region västerort över 65 år öka under den närmaste tjugoårsperioden. Antalet personer 80 år och äldre beräknas öka med 90 procent i regionen fram till år 2040. I Rinkeby-Kista förväntas nästan 100 procent fler behöva äldreomsorg 2040 jämfört med 2012. En långsiktig planering krävs för att anpassa stadens äldreboenden för att möta framtida behov och önskemål. Utifrån stadsdelsområdets befolkningsstruktur i Rinkeby-Kista med en stor andel utrikesfödda, kommer det i allt större

utsträckning finnas behov av att utveckla äldreboenden med olika språk- och kulturinriktningar. Inom hela region Väster ort finns tolv vård- och omsorgsboenden i egen regi eller med entreprenad drift. Dessa boenden har totalt 841 bostäder. Det finns behov av upprustning av flera av boendena, alternativt nybyggnad för att långsiktigt möta framtida behov och för att tillgodose dagens myndighetskrav. Om platser avvecklas i vård- och omsorgsboende behöver de ersättas.

Kista Torg 7 planeras att behållas som vård- och omsorgsboende. Behovet av äldreboende inom regionen beräknas på sikt öka. Många äldre vill kunna bo kvar i sitt stadsdelsområde. Boendets placering alldeles vid Kista centrum med närhet både till grönområden, tunnelbana, köpcentrum, kyrka, bibliotek och matställen gör det attraktivt både för de äldre och deras anhöriga.

### **Förutsättningar för en ombyggnation**

På uppdrag av förvaltningen har fastighetsägaren Micasa gjort en första bedömning av vilka förutsättningar som finns för en ombyggnation av hygienutrymmena på vård och omsorgsboendet utifrån Arbetsmiljöverkets krav.

I samband med ombyggnationerna av hygienutrymmena planerar fastighetsägaren en stamreovering i fastigheten samt underhållsåtgärder av övriga ytor. Det finns olika tekniska lösningar för ett stambyte och Micasa undersöker vilken som är lämpligast att använda i fastigheten. Under ombyggnadstiden behöver de boende evakueras. I det intilliggande Kista servicehus (Kista torg 3 och 5) finns ca 50 tomma lägenheter. Förvaltningen utreder möjligheterna att använda tomställda våningsplan där för evakuering. För att kunna använda dessa som ett evakueringsalternativ krävs en del ombyggnation, bl.a. behövs tvättstugor, kök och gemensamhetsutrymmen skapas. Evakueringen kommer också att ställa krav på extra personalresurser då entreprenören kommer att bedriva verksamhet i två olika byggnader under evakueringstiden. Förvaltningen återkommer i genomförandeärendet med en närmare redogörelse om evakueringen, som planeras ske i olika etapper och under en tidsperiod av ca tre år.

Förvaltningen kommer att ombesörja de boendes flytt och stå för samtliga flyttkostnader.

De uppskattade kostnaderna som förvaltningen avser att föreslå nämnden ansöka om i genomförandeärendet är stimulansbidrag om 0,1 mnkr per lägenhet, totalt 9,3 mnkr. Vidare 3,8 mnkr för flyttkostnader och merkostnader i samband med evakueringen, som t.ex. ersättning för extra personalkostnader för entreprenören. Förvaltningen avser också i genomförandeärendet föreslå att nämnden begär 3,5 mnkr för iordningställande av evakueringslokaler (tvättstuga, kök och

gemensamhetsutrymmena) sam 4,1 mnkr för tomgångshyror för tomma lägenheter under ombyggnadstiden.

Micasa har bedömt att ombyggnationen av en lägenhet kommer innebära en ökad hyra för de boende med 525 kronor per månad beroende på ökad standard. Detta är en uppskattning då den slutliga hyresnivån fastställs i en förhandling mellan Micasa och hyresgästföreningen.

### **Förvaltningens förslag**

Stadsdelsförvaltningen föreslår att nämnden ger förvaltningen i uppdrag att av fastighetsägaren Micasa Fastigheter i Stockholm AB beställa förprojektering och projektering av ombyggnad av samtliga 93 badrum i Kista vård- och omsorgsboende. Stadsdelsnämnden föreslås också ansöka hos kommunstyrelsens ekonomiutskott om 0,5 mnkr i projekteringsmedel. Vid evakueringen planeras att använda tomställda lägenheter i det intilliggande servicehuset. Förvaltningen föreslår därför nämnden att förmedling av servicehuslägenheter i Kista tills vidare upphör i avvaktan på planering för evakuering av de boende på Kista vård- och omsorgsboende.

---