

Handläggare
William Isaacs
Telefon: 08-50814059

Till
Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnd
2018-08-30

Uppförande av nytt Årsta vård- och omsorgsboende på Årstavägen 112

Inriktningsärende

Förvaltningens förslag till beslut

Förvaltningen får i uppdrag att utreda nytt vård- och omsorgsboende på Årstavägen 112 som ersättning för det befintliga.

Lena Lundström Stoltz
Stadsdelsdirektör

Kersti Tagesson
Avdelningschef

Kristina Goldring
Avdelningschef

Sammanfattning

Förvaltningen bedömer med stöd i genomförda behovsprognoser att det finns ett utökat behov av vård- och omsorgsplatser på både kort och lång sikt i och omkring Årsta. Det befintliga vård- och omsorgsboendet på Årstavägen 112 uppfyller inte arbetsmiljöverkets krav på hygienutrymmen. Därför föreslås att detta boende rivs och ersätts. På tomten placeras förutom vård- och omsorgsboende även förskola, seniorbostäder och aktivitetscenter.

Förvaltningen bedömer att förutsättningarna är goda för att tillskapa ett modernt och effektivt vårdboende på platsen och föreslår att förvaltningen får utreda detta och återkomma med ett nytt inriktningsärende när förutsättningarna kunnat utredas vidare.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av avdelningen för utveckling, lokaler och stadsmiljö i samråd med beställaravdelningen, avdelningen för egen regi och Micasa.

Bakgrund

Med utgångspunkt i Stockholm stads befolkningsprognoser kommer behovet av äldreomsorg i stadsdelen variera över tid. De närmaste fem åren kommer behovet att minska något i stadsdelen 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 kring stadsdelen Årsta.

Förvaltningen bedömer det som svårt att tillskapa ett modernt, korridorlöst och hemtrevligt vård- och omsorgsboende i den befintliga fastigheten med rimliga ombyggnadskostnader. Det befintliga vård- och omsorgsboendet uppfyller inte arbetsmiljöverkets krav på hygienutrymmen. 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.

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 samt en förskola med cirka sex avdelningar. Micasa blir huvudman för seniorbostäderna. För förskolan upprättades ett separat inriktningsärende inom stadsdelsförvaltningen till nämnden i april. För att få en tillräckligt stor förskolegård kommer fastigheten justeras och parkmark tas i anspråk.

En ny detaljplan behöver tas fram som medger nytt vård- och omsorgsboende, seniorbostäder samt förskola.

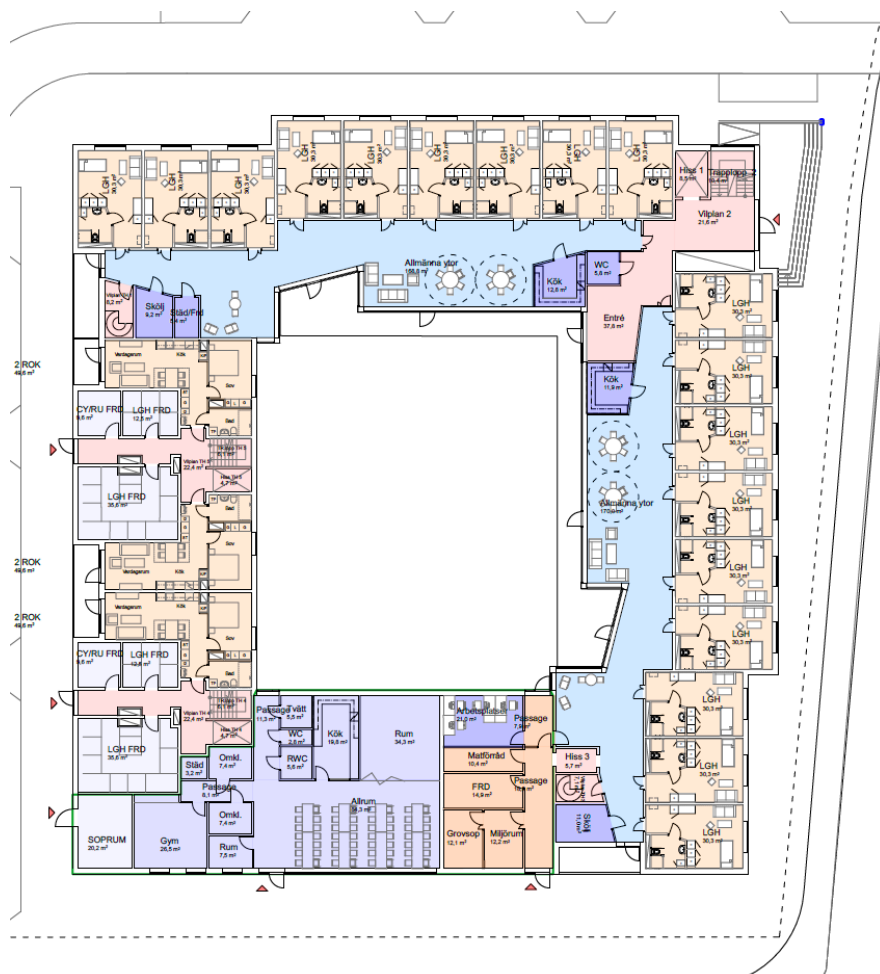
Ärendet

Vård- och omsorgsboendet

Förvaltningen bedömer att vårds- och omsorgsboendet bör omfatta 72 bostäder. Befintlig byggnad inrymmer 77 bostäder. Micasas ramprogram som tagits fram i samarbete med stadsdelsförvaltningar och äldreförvaltningen, har legat till grund för arbetet. Volymstudier av tomten har utförts och stämts av med förvaltningen. För att få ett rationellt brukande av verksamheten behövs en bra struktur samt god överblick över ytorna. Två avdelningar om vardera nio bostäder blir kopplade med varandra.

Bostäderna får en yta om cirka 30 kvadratmeter och kommer innehålla allrum samt badrum. Bostäder i det nuvarande huset varierar mellan 24-44 kvadratmeter bostadsarea. Innergården som tillskapas blir sluten och kommer utgöra ett tillskott för verksamheten samt särskilt erbjuda boende med demensdiagnos en utökad möjlighet till utevistelse. Större sammanhängande och gemensamma balkonger placeras mot innergården.

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 för mottagningskök som kommer få matleveranser från förvaltningens kostenhet. Funktioner som hemtjänst och personalytor och teknikytor placeras högst upp i byggnaden.



Figur: Principritning våningsplan, källa Micasa/Maf arkitekter.

Eftersom projektet befinner sig i ett tidigt skede kommer ritningen behöva bearbetas ett flertal gånger.

Aktivitetscenter

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

Ekonomi

Någon kostnadskalkyl har ännu inte tagits fram för projektet. En översiktlig kalkyl kommer att redovisas under hösten 2018. Befintligt äldreboende är äldre och att påräkna är en betydligt högre hyresnivå för det nya boendet än det befintliga. En översyn av gällande ramavtal mellan stadsdelsförvaltningarna och Micasa pågår. Nuvarande ramavtal är inte konstruerat för nyproduktion. De

nya principerna för ramavtalet beräknas bli fastställda hösten 2018. Micasa inväntar därför att lämna översiktlig kalkyl till dess de nya principerna är kända, det nya ramavtalet ska dock inte börja gälla förrän 1 januari 2019.

Fastigheten har ett bokfört värde om 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.

Tidplan

Projektet har en tidplan enligt följande:

- Start-PM för detaljplanen godkändes av stadsbyggnadsnämnden i december 2017.
- Genomförandegruppen äldreförvaltningen september 2018.
- Tidigt inriktningsärende i stadsdelsnämnden augusti 2018.
- Micasa lämnar hyreskalkyl till stadsdelsnämnden i oktober 2018.
- Inriktningsärende med kalkyl i stadsdelsnämnden i november 2018.
- Samråd av detaljplan från november 2018 till jan 2019.
- Programprojektering januari-juli 2019.
- Genomförandeärende stadsdelsnämnden juni 2019.
- Antagen detaljplan augusti 2019.
- Rivning av befintligt vård- och omsorgsboende augusti 2020.
- Inflyttning våren 2022.

Ett ytterligare inriktningsärende kommer beredas pga av att större projekt ska godgännas av kommunstyrelsens ekonomiutskott även i inriktningsskedet. Dessa inriktningsärenden kommer innehålla ekonomi/hyror, vilket ännu inte kan lämnas av Micasa.

Boende i befintlig byggnad kommer erbjudas möjligheten att välja ett annat vård- och omsorgsboende, de som inte vill välja annat boende kommer flyttas till Högdalens vård- och omsorgsboende där det finns lediga lägenheter i beredskap.

Förvaltningens synpunkter och förslag

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