



Handläggare: Christina Österling
Tfn: 08/508 09 527

Till
Norrmalms stadsdelsnämnd

Inriktningsärende för ombyggnad av äldreboendet Klockhuset

Förslag till beslut

Stadsdelsnämnden ger förvaltningen i uppdrag att genomföra en projektering för ombyggnad av rehabiliteringslokalerna på Klockhuset till boenderum.

Ylva Tengblad
stadsdelsdirektör

Lars B Strand
tf avdelningschef

Sammanfattning

I detta tjänsteutlåtande anges inriktningen för ombyggnad av rehabiliteringslokalerna i Klockhuset till boenderum. Ärendet innehåller behovsanalys, lokalprogram, kostnadsram, tidsplan och övergripande bedömning av förändringen av verksamhetskostnader. Stadsdelsnämnden föreslår beslut att ombyggnaden projekteras. När så har skett kommer stadsdelsnämnden att få ta ställning till om ombyggnaden skall genomföras.

Ärendets beredning

Ärendet har utarbetats av stadsmiljö- och planeringsavdelningen i samarbete med enhetschefen på Klockhuset. Berörda fackliga organisationer har informerats enligt samverkansavtalet.

Bakgrund

I samband med årets verksamhetsplan beslutade stadsdelsnämnden om lokalförsörjningsplanen för 2003. I lokalförsörjningsplanen står det att en ombyggnad planeras av rehabiliteringslokalerna i Klockhuset till boenderum.

Stimulansbidrag kan sökas för om-, ny- och tillbyggnad av äldreboenden i samband med tertiärrapporterna. Medel för kostnader om högst 0,5 mnkr kan sökas per objekt för projektering. Per ny eller obyggd plats kan 0,1 mnkr sökas till kostnader för utrustning till genomsamma utrymmen, personallutrymmen, sängar, larm m.m. samt för att möjliggöra lägre beläggning under en period vid start av nytt eller ombyggt äldreboende. Medel kan även sökas till kostnader för tomgångshyror i samband med ombyggnation av äldreboenden.

För att söka stimulansbidrag för ombyggnad av rehabiliteringslokalerna på Klockhuset till boenderum behövs ett inriktningsbeslut. Beslutet skall innehålla beställning av projektering. Inriktningsbeslutet bör baseras på ett lokalprogram som inbegripa en översiktlig ekonomisk plan för lokalförändringar och bör därför innehålla:

- behovsanalys
- lokalprogram
- kostnadsram
- tidsplan
- övergripande bedömning av förändringen av verksamhetskostnader.

Förvaltningens förslag

Behovsanalys

Andelen äldre över 80 år minskar

Sett ur ett demografiskt perspektiv, med hänsyn taget till hälsoförbättringar, kommer andelen 80 år och äldre inom Norrmalm minska. Minskningen sker med några procent per år för att 2006 ha minskat med 10% och 2010 med 20%. Efter 2010 finns enbart gemensam statistik för Kungsholmen, Norrmalm och Östermalm vilken visar att 2015 har det skett en minskning med ca 30% (USK, framskrivning av antalet äldreomsorgstagare i Stockholm år 2002). Minskningen av andelen äldre över 80 år fortsätter fram till början av 2020-talet.

Utveckling av äldreboenden som har bästa förutsättningarna

För att möta den minskade efterfrågan på äldreboendeplatser har stadsdelsförvaltningen under hösten 2002 gjort en kartläggning av de boendeformer och lösningar som är i bruk i dag. Syftet har varit att se vilka av stadsdelens boende som kan ses som bra boende och miljöer ur brukar-, arbetsmiljö- och driftekoniskt perspektiv men också med hänsyn taget till gällande lagar, riktlinjer och planer. Det är viktigt att i det fortsatta arbetet satsa på utveckling av de äldreboenden som har de bästa förutsättningarna för att motsvara framtida krav, behov och önskemål.

Stadsdelsförvaltning har i ett ärende till stadsdelsnämnden förslagit vilka boende som skall utvecklas och utgöra stadsdelens framtida äldreboenden, boenden som bör omstruktureras till seniorboenden och boenden som bör avvecklas. Klockhuset är en av de boenden som stadsdelsförvaltningen bedömer skall ingå i det framtida äldreboendet på Norrmalm. Ärendet återremitterades på nämnden sammanträde i december 2002 i avvaktan på den servicehusutredning som görs av staden centralt. Servicehusutredningen är nu klar och ärendet kommer åter tillställas nämnden på deras sammanträde i maj.

Ombyggnad till boenderum på Klockhuset

Som nämnts under rubriken bakgrund beslutade stadsdelsnämnden om lokalförsörjningsplanen för 2003 i samband med årets verksamhetsplan. Där står det att en ombyggnad planeras av rehabiliteringslokalerna i Klockhuset till boenderum.

Klockhuset är beläget i ett fyravåningshus på Sabbatsbergssområdet. Fastighetsägare är gatu- och fastighetskontoret. De tre översta planen är boenden för personer med demenshandikapp om 78 platser. Varje plan har två boendeenheter om elva enkelrum och ett dubbelrum. På entréplanet finns Wallentins korttidsboende, rehabiliteringsenheten och bibliotek. Rehabiliteringsenheten kommer att flytta från lokalerna och lokalerna blir då tomma.

Stadsdelsförvaltningen föreslår därför att beställning görs av projektering för att bygga om rehabiliteringslokalerna på Klockhuset till boende rum. Det skulle innebära att Klockhuset efter ombyggnad och urglesning (som ingår i förslaget till det framtida äldreboendet på Norrmalm) kommer att ha 80 platser. Sex boendeenheter om tolv enkelrum och en boendeenhet om åtta enkelrum.

Lokalprogram

Ombyggnaden skall göras till fullvärdiga bostäder med eget rum, toalett och kokmöjligheter samt handikappanpassning. Det skall även finnas ett kök-/matrum för gemensamma måltider samt vardagsrum. Då det är ett boende för personer med demenshandikapp bör platsantalet inte överstiga åtta (se bilaga 1).

Kostnadsram

Utifrån kostnadskalkyl från gatu- och fastighetskontoret beräknas den totala kostnaden för ombyggnad av Klockhuset till 3.14 mnkr varav projektering 575 tkr (se bilaga 2). Gatu- och fastighetskontoret har även gjort en rimlighetsbedömning av kostnadskalkylen genom att låta Beräkningskonsulterna AB räkna på samma förfrågningsunderlag (se bilaga 3).

Hyreskalkyl

Investering: 3.14 mnkr
Ränta: 5 %
Avskrivning: 5 år

År	Investering	Avskrivning	Ränta	Totalt
2003	3 014 000	602 800	150 700	753 500
2004	2 411 200	602 800	120 560	723 360
2005	1 808 400	602 800	90 420	693 220
2006	1 205 600	602 800	60 208	663 080
2007	602 800	602 800	30 140	632 940

Tidsplan

Månad	
2003 mars	Inhämtande av kostnadskalkyl för ombyggnad av Klockhuset.
2003 april	Inriktningsärende som innehåller beställning av projektering.
2003 maj	Ansöka i tertialrapport 1 om stimulansbidrag.
2003 maj -augusti	Projektering.
2003 september	Genomförandebeslut.
2003 oktober - december	Upphandling för ombyggnad.
2004 våren	Genomförande av ombyggnad.

Förändring av verksamhetskostnaderna

Klockhusen ingår i enheten Sabbatsbergsbyn. För Sabbatsbergsbyn är det ur ett driftekonomiskt perspektiv gynnsamt att öka antalet boenderum. För stadsdelsförvaltningen i stort är bedömningen att kostnaderna för äldreomsorgens lokaler kommer att minska. De nya avtalen om servicehushyror medför en viss minskning av kostnaderna för dessa. Vidare kommer avvecklingen av Gustav Vasa hemmet att medföra minskade hyreskostnader. Stadsdelsförvaltningen förslag till "Det framtida äldreboendet på Norrmalm", som nämns under rubriken behovsanalys, innebär också minskade kostnader.

Bilagor

1. ritning
2. kostnadskalkyl från gatu- och fastighetskontoret
3. kostnadskalkyl från Beräkningskonsulterna AB