



Handläggare: Lena Skott  
Telefon: 508 09 032

Till  
Norrmalms stadsdelsnämnd

## **Inrättande av gruppboende för äldre vid Riddargårdens vård- och omsorgsboende - genomförandeärende**

### **Förvaltningens förslag till beslut**

1. Stadsdelsförvaltningen får i uppdrag att genomföra ombyggnation till gruppboende för äldre med totalt nio lägenheter, i enlighet med tjänsteutlåtandet.
2. Stadsdelsnämnden ansöker om stimulansbidrag hos kommunstyrelsen ekonomiutskott om 0,1 mnkr per lägenhet, totalt 0,9 mnkr.
3. Stadsdelsnämnden ansöker hos kommunstyrelsens ekonomiutskott om 365 800 kr för tomgångshyror.

Ylva Tengblad  
stadsdelsdirektör

Mona Lindgren  
avdelningschef

### **Sammanfattning**

I februari 2008 tog Norrmalms stadsdelsnämnd ett inriktningsbeslut om en ombyggnation av resterande servicehuslägenheter inom Riddargårdens vård- och omsorgsboende till ett gruppboende för äldre med demenssjukdom. Behov finns att bättre kunna samordna de ekonomiska och personella resurserna i huset och att anpassa utbudet av boenden till efterfrågan. Förprojektering har genomförts och förvaltningen föreslår i detta ärende att nämnden godkänner en ombyggnation till ett gruppboende för äldre med nio lägenheter.

## Bakgrund

Inom Riddargårdens vård- och omsorgsboende finns kvarvarande servicehuslägenheter som tidigare tillhörde Riddarsporrens servicehus. I februari 2008 tog Norrmalms stadsdelsnämnd ett inriktningsbeslut om en ombyggnation av resterande servicehuslägenheter på plan 5, 1 trappa, i hus A inom Riddargårdens vård- och omsorgsboende till ett gruppboende för äldre med demenssjukdom.

Skälet till beslutet var att det inte finns möjlighet att med endast ett fåtal servicehuslägenheter få till stånd ett fullvärdigt servicehusboende i likhet med vad som finns vid t.ex. Väderkvarens vård- och omsorgsboende. Behov finns att bättre kunna samordna de ekonomiska och personella resurserna i huset och att anpassa utbudet av boenden till efterfrågan. En sådan lösning skulle också innebära att verksamheten med heldygnsomsorg vid Riddargården blir mer ekonomiskt bärkraftig.

I enlighet med inriktningsbeslutet har förprojektering genomförts avseende ombyggnation av resterande elva servicehuslägenheter till ett gruppboende för äldre med nio lägenheter.

## Ärendets beredning

Ärendet har beretts inom planeringsavdelningen på uppdrag av vård- och omsorgsavdelningen och i samråd med fastighetsägaren Micasa Fastigheter i Stockholm AB.

Personal vid Riddargårdens vård- och omsorgsboende och fackliga representanter har informerats i enlighet med samverkansavtalet. En arbetsgrupp bestående av representanter från samtliga yrkesgrupper på Riddargården, tjänstemän från stadsdelsförvaltningen samt en arkitekt har under hösten 2007 arbetat fram ett förslag till gruppboende för äldre med demenssjukdom. Under projekteringen 2008 har personalen haft möjlighet att lämna synpunkter. Fackliga representanter har tagit del av ritningarna den 5 december 2008.

Informationsmöte med boende på Riddargården kommer att hållas i god tid innan ombyggnationen startar.

Pensionärsrådet har möjlighet att lämna synpunkter på genomförandeärendet den 15 december.

## Förvaltningens synpunkter och förslag

Ombyggnation av kvarvarande servicehuslägenheter till gruppboende för äldre. Förvaltningen föreslår att kvarvarande elva servicehuslägenheter inom Riddargården byggs om till ett gruppboende för äldre med demens. Gruppboendet planeras bestå av nio lägenheter med gemensamhets- och personalutrymmen. De enskilda lägenheterna ska bestå av 1-2 rum och kök och en avskiljbar sovdel alternativt sovrum. Gruppboendet ska ha en god tillgänglighet som grundstandard, både avseende lägenheter och gemensamma utrymmen. Det innebär bland annat att utrymmena ska vara dimensionerade för rullstolsburna boende, bl.a. kommer väggar att flyttas för att få bättre tillgänglighet i toalett- och duschrum.

Lägenheterna i gruppboendet kommer i första hand att erbjudas till boende inom Bellevuegården vid Vädurens vård- och omsorgsboende. Stadsdelsnämnden beslutade vid nämndsammanträdet den 20 november 2008 att säga upp hyresavtalen med Micasa Fastigheter i Stockholm AB avseende Vädurens vård- och omsorgsboende.

### Godkännande av referensgrupp

Referensgruppen för äldreboendeplanering behandlade stadsdelsnämndens inriktningsärende den 24 oktober 2008. Förvaltningens förslag till genomförandeärende kommer att delges referensgruppen för synpunkter.

### Stimulansbidrag

Beslut om stimulansbidrag fattas av kommunstyrelsens ekonomiutskott. Stadsdelsnämnden har tidigare beviljats 0,5 mnkr för förprojektering och 0,6 mnkr för tomgångshyror under 2008. I detta ärende föreslås att stadsdelsnämnden ansöker om stimulansbidrag om 0,9 mnkr (0,1 mnkr per lägenhet) samt om 365 800 kr för beräknade tomgångshyror under perioden januari-augusti 2009.

Under förutsättning att stimulansbidrag beviljas kommer dessa att användas till att minska ombyggnadskostnaden.

### Kostnader

Kostnaden för ombyggnationen beräknas uppgå till totalt ca 10 963 000 kr, inklusive icke avdragsgill moms (se bilaga 4). Det innebär för stadsdelsnämnden ett hyrestillägg (1) om 7 377 619 kr för den del av gruppboendet som inte kan momsregistreras samt ett hyrestillägg (2) om 2 230 176 kr för den del som kan momsregistreras. Dessa betalas av på 20 år med amortering och ränta genom årliga hyrestillägg. Hyreskostnaden för stadsdelsnämnden fördelas enligt nedan:



| Hyra                             | Hyreskostnad, kr/år |
|----------------------------------|---------------------|
| Hyrestillägg (1) att betala år 1 | 464 959             |
| Hyrestillägg (2) att betala år 1 | 140 552             |
| Hyra lägenheter (408 kvm)        | 783 624             |
| Hyra lokaldel (217 kvm)          | 74 250              |
| <b>Totalt</b>                    | <b>1 463 385</b>    |
| Hyresintäkter                    | -783 624            |
| <b>Kostnad år 1 netto</b>        | <b>679 761</b>      |

Hyresintäkterna beräknas uppgå till 783 624 kr per år och stadsdelsnämndens kostnad år 1 beräknas till 679 761 kr netto.

Förteckning över lägenheter, areor och hyror bifogas tjänsteutlåtandet.

#### Tidplan

| Tidpunkt/period       | Process/aktivitet                     |
|-----------------------|---------------------------------------|
| december 2008         | Genomförandeärende i stadsdelsnämnden |
| december 2008         | Utlåtande från referensgruppen        |
| januari 2009          | Upphandling av entreprenad            |
| januari-februari 2009 | Byggstart (byggtid 7 mån.)            |
| augusti 2009          | Slutbesiktningar                      |
| september 2009        | Klart för inflyttning                 |

#### Bilagor

1. Ritningar; gruppboende för äldre inom Riddargårdens vård- och omsorgsboende
2. Förteckning över lägenheter, areor och hyror
3. Hyrestillägg till följd av ombyggnad
4. Beräknad kostnadssammanställning