



PM 2007 RVI (Dnr 327-4710/2006)

Inriktningsärende om förslag till ombyggnad av Kastanjens äldreboende

Hemställan från Liljeholmens stadsdelsnämnd

Borgarrådsberedningen föreslår kommunstyrelsen besluta följande

1. Hägersten-Liljeholmens stadsdelsnämnds ansökan om stimulansbidrag om 0,5 mnkr för förprojektering, avseende ombyggnad av Kastanjens servicehus/äldreboende godkänns. Nämnden får återkomma i samband med tertialrapporter med begäran om budgetjustering.
2. Hägersten-Liljeholmens stadsdelsnämnd uppmanas att beakta vad som anförts i stadsledningskontorets tjänsteutlåtande.

Föredragande borgarrådet Ewa Samuelsson anför följande.

Ärendet

Stadsdelsnämnderna Liljeholmen, Älvsjö, Hägersten och Skärholmen samverkar kring behov och planering av vård- och omsorgsboenden i stadens sydvästra region. Förslaget om en eventuell ombyggnad har tagits fram i samråd med nämnderna i regionen. Stadsdelarna bedömer att en ombyggnad av Kastanjen är viktig för att tillgodose det framtida behovet av vård- och omsorgsboende med heldygnsomsorg, särskilt gruppboende för dementa, i regionen.

Liljeholmen köper f.n. 220 platser med heldygnsomsorg samtidigt som Liljeholmen är väl försörjt med servicehuslägenheter. Inom stadsdelsnämndens område finns förutom Kastanjens servicehus med 123 lägenheter också servicehuset Trekanten med 100 lägenheter.

Liljeholmens stadsdelsnämnd har den 23 november 2006 i ett inriktningsärende beslutat att ge förvaltningen i uppdrag att utarbeta ett förslag till genomförandebeslut för en omstrukturering och ombyggnad av Kastanjens servicehus/äldreboende. Nämnden ansöker samtidigt om kommunstyrelsens godkännande och om stimulansbidrag om 0,5 mnkr för förprojektering.

Fastigheten har brister i bostadsstandard och hur boendeenheterna är disponerade. Länsstyrelsen har härvidlag riktat kritik mot förhållandena inom heldygnsomsorgen och nämnden har planerat för en ombyggnad. Idag omfattar Kastanjen 123 servicehuslägenheter och 62 platser med heldygnsomsorg. Micasa Fastigheter i Stockholm AB är fastighetsägare.

Nämnden redovisar ny statistik som visar att antalet äldre över 80 år ökar, vilket kan leda till ökade behov av vård- och omsorgsboenden. Idag köper nämnden ca 220 platser heldygnsomsorg, varav merparten från andra stadsdelsnämnder i regionen. Tillsammans med övriga stadsdelsnämnder i regionen anser nämnden att en ombyggnad av Kastanjen är viktig för att tillgodose det framtida behovet av vård- och omsorgsboende med heldygnsomsorg, särskilt gruppboende för demenssjuka.

Nämndens beslut innebär att 30 servicehuslägenheter inom Kastanjen behålls som servicehus. Dessa behöver troligtvis inte evakueras under byggtiden. Resterande delar byggs om till boende med heldygnsomsorg. Stadsdelsförvaltningens underlag

baseras dock på att hela fastigheten byggs om till boende med heldygnsomsorg. Kostnaden uppskattas till ca 200 mnkr. Nämndens nettohyreskostnad beräknas därefter till ca 12,7 mnkr, eller 178 kr per boendedygn. Nämnden anser att det är en hög kostnad.

Nämndens förprojektering ska leda fram till ett ombyggnads- och kostnadsförslag som kan utgöra underlag för ett genomförandeärende. Ombyggnaden beräknas kunna starta 2008 med färdigställande 2010. Evakuering fordras av de delar av fastigheten som berörs.

Beredning

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret för yttrande. Kontorets yttrande har beretts av finansavdelningen.

Stadsledningskontoret anser att i och med föreliggande inriktningsärende har erforderligt samråd gällande lokalärenden med en beräknad investeringskostnad över 50 mnkr genomförts och föreslår att kommunstyrelsen godkänner detta.

Stadsledningskontoret anser att projektet, som uppskattas kosta ca 200 mnkr, är dyrt och det är nödvändigt att i det fortsatta arbetet prioritera att hålla nere kostnaderna. En ombyggnad får inte ske till vilket pris som helst.

För att få fram underlag för förslag till ett eventuellt genomförandebeslut är en förprojektering nödvändig. Stadsledningskontoret föreslår att kommunstyrelsen godkänner Hägersten-Liljeholmens stadsdelsnämnds hemställan om stimulansbidrag om 0,5 mnkr för förprojektering avseende en ombyggnad av Kastanjens äldreboende.

Mina synpunkter

Stadsdelsnämndens önskemål om ombyggnation av Kastanjens äldreboende ligger i linje med det beslut som kommunfullmäktige har fattat att 30 servicehuslägenheter ska bevaras samtidigt som den planerade omvandlingen av den resterande fastigheten fullföljs. Servicehus ska finnas kvar som boendeform och vara ett av alternativen i en mångfald av boenden. De beräknade kostnaderna för ombyggnationen av Kastanjen är dock oroande och det finns anledning att påtala betydelsen av att planera efter en bredare behovsbild.

Under 2008 kommer ett valfrihetssystem för äldreboenden att införas. Inför detta är det nödvändigt att inte enbart planera utifrån den egna nämndens behov. Ett sådant tänkande kan försvåra valfriheten och i värsta fall bidra till att skapa en stadsdelsarrest.

Nämnden bör därför tillsammans med Micasa utreda om andra fastigheter finns att tillgå i staden som är bättre lämpade, och som till lägre kostnader, kan omstruktureras för ändamålet. Stadsdels- eller regionsgränser ska inte utgöra ett hinder i detta sammanhang. I likhet med stadsledningskontoret anser jag att den fortsatta planeringen bör inledas med en sådan utredning.

Jag föreslår att borgarrådsberedningen föreslår kommunstyrelsen besluta följande

1. Hägersten-Liljeholmens stadsdelsnämnds ansökan om stimulansbidrag om 0,5 mnkr för förprojektering, avseende ombyggnad av Kastanjens servicehus/äldreboende godkänns. Nämnden får återkomma i samband med tertiärrapporter med begäran om budgetjustering.

2. Hägersten-Liljeholmens stadsdelsnämnd uppmanas att beakta vad som anförts i stadsledningskontorets tjänsteutlåtande.

Stockholm den 14 mars 2007

EWA SAMUELSSON

Bilagor

1. Reservationer m.m.
2. Liljeholmens stadsdelsförvaltnings tjänsteutlåtande (med bilagor)

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Särskilt uttalande gjordes av borgarrådet *Carin Jämtin* (s) enligt följande.

Att Kastanjen behöver byggas om till modern standard verkar det inte råda något tvivel om då Länsstyrelsen vid flera tillfällen har kritiserat sjukhemmets boendestandard. Vår uppfattning är att hela Kastanjen borde ha byggts om till boende med heldygnsomsorg för att möta det framtida behovet

Vi anser att det är viktigt att beakta den oro som de boende och deras anhöriga har uttryckt inför förslaget till ombyggnation. Vi förutsätter att evakuering och annat boende ombesörjs så att de boendes önskemål tillgodoses i så stor utsträckning som möjligt.

Särskilt uttalande gjordes av borgarrådet *Ann-Margarethe Livh* (v) enligt följande.

För vår tidigare rödgröna majoritet har det varit självklart att vård- och omsorgsboenden ska vara en gemensam resurs för hela staden oavsett var de är belägna. Ett uttryck för den strävan har varit att planeringen för vård- och omsorgsboenden samordnades i regioner. Om kristdemokraterna inte varit med och stoppat de nya riktlinjerna för äldreomsorg i höstas hade äldre sedan tre månader tillbaka haft rätt att välja servicehusboende i hela staden. Äldreborgarrådet har därför själv bidragit till den stadsdelsarrest som hon varnar för i sina synpunkter.

ÄRENDET

Liljeholmens stadsdelsnämnd beslutade vid sitt sammanträde den 23 november 2006 att

1. Revidera förslaget till ombyggnation av Kastanjen så att det ligger i linje med Stadshusalliansens budget, vilket innebär att Kastanjen efter ombyggnation skall innehålla 30 servicehuslägenheter.
2. Ge förvaltningen i uppdrag att undersöka möjligheterna att planera ombyggnationen så att behovet av evakuering av de boende minskas.
3. I övrigt godkänna förvaltningens förslag till beslut.
4. Därutöver anföra:

Omvandlingen av servicehus till seniorbostäder har varit okänslig och berövat många äldre möjligheten till gemenskap. Samlingssalar, restauranger och aktiviteter har försvunnit. Servicehusomvandlingen har sent omsider stoppats. Stadshusalliansen vill att servicehuslägenheter även i framtiden skall finnas som boendeform för den som så önskar. Evakuering under ombyggnation innebär en stor förändring av de äldres vardag. Vi önskar ge förvaltningen i uppdrag att undersöka möjligheterna att genomföra ombyggnationen på ett sådant sätt att behovet av evakuering minskas.

Reservation anfördes av ledamöterna Jan Wallman och Erik Bromander, tjänstgörande ersättarna Solveig Lindsäter, Amanj Mali Ali, Marica Esentals och Flint Yvonne Eriksson Harlin (alla s) som biföll förvaltningens förslag.

Reservation anfördes av ordföranden Ann-Marie Strömberg (-) och ersättaren Kjell Marténg (v) mot beslutet till förmån för det egna förslaget, *bilaga 1*.

Särskilt uttalande gjordes av ordföranden Ann-Marie Strömberg (-) och Kjell Marténg (v), *bilaga 1*.

Liljeholmens stadsdelsförvaltnings tjänsteutlåtande den 25 september 2006 redovisas i *bilaga 2*.

BEREDNING

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret för yttrande. Kontorets yttrande har beretts av finansavdelningen.

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande den 19 februari 2007 är i huvudsak av följande lydelse.

Stadsledningskontorets förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar följande.

1. Anmälan godkänns. Kommunstyrelsen uppmanar Hägersten-Liljeholmens stadsdelsnämnd att beakta vad som anförts i stadsledningskontorets tjänsteutlåtande.
2. Hägersten- Liljeholmens stadsdelsnämnds ansökan om stimulansbidrag om 0,5 mnkr för förprojektering, avseende ombyggnad av Kastanjens servicehus/äldreboende godkänns. Nämnden får återkomma i samband med tertiärrapporter med begäran om budgetjustering.

Sammanfattning

Beslut om större förändringar av stadens vård- och omsorgsboende gällande omstrukturering till annan boendeform och/eller avveckling av sådan boendeform, ska godkännas av kommunstyrelsen efter begäran av respektive stadsdelsnämnd. Med beslut avses i detta sammanhang genomförandebeslut.

Liljeholmens stadsdelsnämnd har i ett inriktningsärende beslutat att ge förvaltningen i uppdrag att utarbeta ett förslag till genomförandebeslut för en omstrukturering och ombyggnad av Kastanjens servicehus/äldreboende. Nämnden ansöker samtidigt om kommunstyrelsens godkännande och om stimulansbidrag om 0,5 mnkr för förprojektering.

I detta skede av projektet krävs inget ställningstagande av kommunstyrelsen. Ett eventuellt kommande genomförandebeslut ska dock prövas av kommunstyrelsen efter begäran från nämnden.

I och med föreliggande inriktningsärende anser stadsledningskontoret att erforderligt samråd gällande lokalärenden med en beräknad investeringskostnad över 50 mnkr har genomförts och föreslår att kommunstyrelsen godkänner detta.

Stadsledningskontoret anser att projektet, som uppskattas kosta ca 200 mnkr, är dyrt och det är nödvändigt att i det fortsatta arbetet prioritera att hålla nere kostnaderna. En ombyggnad får inte ske till vilket pris som helst.

För att få fram underlag för förslag till ett eventuellt genomförandebeslut är en förprojektering nödvändig. Stadsledningskontoret föreslår att kommunstyrelsen godkänner Hägersten-Liljeholmens stadsdelsnämnds hemställan om stimulansbidrag om 0,5 mnkr för förprojektering avseende en ombyggnad av Kastanjens äldreboende.

Bakgrund

Beslut om större förändringar av stadens vård- och omsorgsboende gällande omstrukturering till annan boendeform och/eller avveckling av sådan boendeform, ska fattas av kommunstyrelsen efter begäran av respektive stadsdelsnämnd. Med beslut avses i detta sammanhang genomförandebeslut.

Inför inriktningsbeslut i lokalärenden med en beräknad investeringskostnad över 50 mnkr eller med en beräknad årlig hyreskostnadsökning över 5 mnkr ska nämnderna samråda med stadsledningskontoret. Dessa samråd ska anmälas till kommunstyrelsens ekonomiutskott. Avsikten är att utskottet tidigt ska vara informerat, utan att utskottet i detta skede behöver ta ställning i ärendet.

I budget 2007 för Stockholms stad har kommunfullmäktige beslutat att i Kastanjens servicehus bevaras 30 servicehuslägenheter. I övrigt fullföljs omvandlingen av Kastanjen som planerat.

Ärendet

Stadsdelsnämnderna Liljeholmen, Älvsjö, Hägersten och Skärholmen samverkar kring behov och planering av vård- och omsorgsboenden i stadens sydvästra region. Förslaget om en eventuell ombyggnad har tagits fram i samråd med nämnderna i regionen. Stadsdelarna bedömer att en ombyggnad av Kastanjen är viktig för att tillgodose det framtida behovet av vård- och omsorgsboende med heldygnsomsorg, särskilt gruppboende för dementa, i regionen.

Liljeholmen köper f.n. 220 platser med heldygnsomsorg samtidigt som Liljeholmen är väl försörjt med servicehuslägenheter. Inom stadsdelsnämndens område finns förutom Kastanjens servicehus med 123 lägenheter också servicehuset Trekanten med 100 lägenheter.

Liljeholmens stadsdelsnämnd har den 23 november 2006 i ett inriktningsärende beslutat att ge förvaltningen i uppdrag att utarbeta ett förslag till genomförandebeslut för en omstrukturering och ombyggnad av Kastanjens servicehus/äldreboende. Nämnden ansöker samtidigt om kommunstyrelsens godkännande och om stimulansbidrag om 0,5 mnkr för förprojektering.

Fastigheten har brister i bostadsstandard och hur boendeenheterna är disponerade. Länsstyrelsen har härvidlag riktat kritik mot förhållandena inom heldygnsomsorgen och nämnden har planerat för en ombyggnad. Idag omfattar Kastanjen 123 servicehuslägenheter och 62 platser med heldygnsomsorg. Micasa Fastigheter i Stockholm AB är fastighetsägare.

Nämnden redovisar ny statistik som visar att antalet äldre över 80 år ökar, vilket kan leda till ökade behov av vård- och omsorgsboenden. Idag köper nämnden ca 220 platser heldygnsomsorg, varav merparten från andra stadsdelsnämnder i regionen. Tillsammans med övriga

stadsdelsnämnder i regionen anser nämnden att en ombyggnad av Kastanjen är viktig för att tillgodose det framtida behovet av vård- och omsorgsboende med heldygnssorg, särskilt gruppboende för demenssjuka.

Nämndens beslut innebär att 30 servicehuslägenheter inom Kastanjen behålls som servicehus. Dessa behöver troligtvis inte evakueras under byggtiden. Resterande delar byggs om till boende med heldygnssorg. Stadsdelsförvaltningen underlag baseras dock på att hela fastigheten byggs om till boende med heldygnssorg. Kostnaden uppskattas till ca 200 mnkr. Nämndens nettohyreskostnad beräknas därefter till ca 12,7 mnkr, eller 178 kr per boendedygn. Nämnden anser att det är en hög kostnad.

Nämndens förprojektering ska leda fram till ett ombyggnads- och kostnadsförslag som kan utgöra underlag för ett genomförandeärende. Ombyggnaden beräknas kunna starta 2008 med färdigställande 2010. Evakuering fordras av de delar av fastigheten som berörs.

Ärendets beredning

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret för yttrande. Kontorets yttrande har beretts av Finansavdelningen.

Stadsledningskontorets synpunkter och förslag

I detta skede av projektet krävs inget ställningstagande av kommunstyrelsen. Ett eventuellt kommande genomförandebeslut ska dock godkännas av kommunstyrelsen efter begäran från nämnden.

I och med föreliggande inriktningsärende anser stadsledningskontoret att erforderligt samråd gällande lokalärenden med en beräknad investeringskostnad över 50 mnkr har genomförts och föreslår att kommunstyrelsen godkänner detta. Normalt lämnar inte kontoret förslag till särskilt beslut gällande samråd. I föreliggande projekt vill kontoret ändå lämna synpunkter i anslutning till samrådet.

En ombyggnad av Kastanjens servicehus/äldreboende ligger i linje med pågående äldreboendeplanering i staden. Projektet är upptaget i den reviderade Äldreboendeplan 2006 som nämnden tagit fram i samarbete med övriga nämnder i region västra söderort (Älvsjö, Hägersten och Skärholmen). Även den utredning på regionnivå som nämnden refererar till, som utförts av Solving International Bohlin & Strömberg, stöder fortsatt planering för en ombyggnad av Kastanjen. Utredningen framhåller dock den befarat höga ombyggnadskostnaden som en nackdel för projektet.

Äldreboenden är gemensamma resurser för staden. Vid ett införande av valfrihets-, peng- och bostadskösystem inom stadens äldreboenden ser kontoret med oro på en planering som utgår från enbart den egna nämndens behov. Nämnden bör därför tillsammans med Micasa utreda om andra fastigheter finns att tillgå i staden som är bättre lämpade, och som till lägre kostnader, kan omstruktureras för ändamålet. Stadsdels- eller regiongränser ska inte utgöra hinder i detta sammanhang. Stadsledningskontoret anser att den fortsatta planeringen bör inledas med en sådan utredning.

Alternativa lokaler krävs för evakuering. Med direkt hänvisning till vad som anförts ovan anser kontoret att om lokaler måste iordningställas för att klara en evakuering kan dessa lika gärna prövas som permanent ersättning för Kastanjen. Därmed undviks ett flyttmoment, och temporära lösningar under två år, som inte gagnar vare sig de boende eller verksamheten. En sådan lösning behöver inte påverka tidplanen.

Fastigheten Kastanjens bokförda värde uppgår idag till ca 83 mnkr. Ombyggnadskostnaden uppskattas till ca 200 mnkr inkl. moms. Sammantaget resulterar projektet i ett bakomliggande kapital om ca 280 mnkr, vilket motsvarar ca 1,5 mnkr per lägenhet (räknat på 185 lägenheter). Därtill kommer kostnader för evakuering, tomgångshyror under byggtid, nyanskaffning av utrustning, m.m. Med hänsyn till att 30 servicehuslägenheter inte byggs om kan dock kostnaderna reduceras. Stadsledningskontoret anser i likhet med nämnden att projektet är dyrt och att det är nödvändigt att i det fortsatta arbetet prioritera att hålla nere kostnaderna. En ombyggnad får inte ske till vilket pris som helst.

Det är också väsentligt att nämnden noggrant följer behovet av platser och olika profilboenden och i samband med kommande genomförandebeslut redovisar en fördjupad efterfrågeanalys. Även en utbudsanalys bör bifogas som utöver stadens egna resurser också redovisar möjligheterna att köpa ytterligare platser av privata vårdgivare och relevanta kostnadsjämförelser.

För att få fram underlag för förslag till ett eventuellt genomförandebeslut är en förprojektering nödvändig. Stadsledningskontoret föreslår att kommunstyrelsen godkänner Hägersten-Liljeholmens stadsdelsnämnds hemställan om stimulansbidrag om 0,5 mnkr för förprojektering avseende en ombyggnad av Kastanjens äldreboende.

Nämnden ansvarar för att bevaka när behovet av medlen uppstår och att i samband med kommande tertialrapporter begära motsvarande budgetjustering. Det är viktigt att begärd budgetjustering sker under samma verksamhetsår som kostnaden uppstår. Begäran om budgetjustering ska vara en beslutssats i tertialrapporten.

RESERVATIONER M.M.

Ordföranden Ann-Marie Strömberg (-) och ersättaren Kjell Marténg (v) reserverade sig mot beslutet till förmån för det egna förslaget;

” Stadsdelsnämnden beslutar att ombyggnaden av Kastanjens äldreboende skall utgå ifrån att en del av Kastanjen behålls som servicehus, att det ökade behov av äldreboenden med heldygnsomsorg som ovanstående beslut föranleder skall beaktas i planen, att i övrigt godkänna förvaltningens förslag till beslut, samt att anföra följande:

Stadsdelsnämnden anser att det är ett alltför stort ingrepp att omvandla hela Kastanjens äldreboende till äldreboende med heldygnsomsorg.

En del av Kastanjen – förslagsvis

ca 30 lägenheter - bör behållas som servicehuslägenheter.

Omstruktureringen innebär så omfattande ombyggnation att ett kvarboende kommer att vara omöjligt. Stadsdelsnämnden förutsätter att evakuering och annat boende ombesörjs så att de boendes önskemål tillgodoses i så stor utsträckning som möjligt.”

Särskilt uttalande

Ordföranden Ann-Marie Strömberg (-), ersättaren Kjell Marténg (v)

”Omvandlingen av vissa servicehus till seniorbostäder är något som samtliga partier i stadshuset varit överens om. Det stopp för vidare omvandling som beslutats om har också alla partier varit med på. Samtliga partier har också varit överens om att servicehus är en boendeform som skall finnas kvar. Staden har genom partiell omvandling av servicehusbeståndet skapat en ny och välbehövlig boendeform för äldre – seniorbostäder med hyresrätt. Något som också alla partier varit överens om.”