



Handläggare: Mikael Hietala
Telefon: 08-508 04 168

Dnr 302-187-2009
Sammanträde 21 april 2009

Till
Hässelby-Vällingby stadsdelsnämnd

Ombyggnad av Hässelgårdens vård och omsorgsbo- ende

– inriktningsärende

Förslag till beslut

1. Stadsdelsnämnden ger förvaltningen i uppdrag att hos Micasa beställa ny förprojektering och projektering gällande ombyggnad av Hässelgården
2. Stadsdelsnämnden hemställer om 0,5 mnkr i projekteringsmedel hos kommunstyrelsens ekonomiutskott

Leif Spjuth
Stadsdelsdirektör

Sven-Göran Södergren
Avdelningschef

Annica Dominius
Avdelningschef

Sammanfattning

Arbetsmiljöverket har vid ett flertal tillfällen riktat kritik mot Hässelby-Vällingby stadsdelsnämnd för brister i arbetsmiljö i Hässelgårdens badrum. Ett föreläggande finns nu om att Hässelgårdens badrum ska vara ombyggda senast den 31 december 2011 annars måste Hässelgården stängas.

Stadsdelsförvaltningen föreslår att nämnden ger förvaltningen i uppdrag att hos fastighetsägaren Micasa Fastigheter i Sthlm AB beställa förprojektering. Förprojekteringen ska ge svar på om antingen endast hus A eller både hus A och C kommer att behöva byggas om och vilka åtgärder som bör genomföras för att i övrigt erhålla en acceptabel standard.

Bilagor: Beslut från Arbetsmiljöverket - Förbud enligt 7 kap. 7§ arbetsmiljölagen

Ärendets beredning

Förslaget har utarbetats inom avdelningen för stadsdelsmiljö och teknik i samarbete med äldreomsorgsavdelningen.

Ärendet behandlas i stadsdelens pensionärsråd den 9 april

Ärendet behandlas i äldreomsorgens samverkansgrupp den 14 april

Bakgrund

Arbetsmiljöverket (AMV) ålade Hässelby Vällingby stadsdelsförvaltning 2003 att anpassa badrum och duschutrymmena i lägenheterna på Hässelgården enligt Arbets- och miljöskyddsstyrelsens föreskrifter.

Stadsdelsförvaltningen skulle återkomma med svar efter stadens genomgång av alla servicehus. Något svar lämnades dock inte in. Arbetsmiljöverket återkom först 2007 när de återigen riktade skarp kritik mot förvaltningen gällande brister i arbetsmiljön. Lägenhetsbadrummen var en del i denna kritik. Förvaltningen redovisade åtgärder för de brister som AMV påtalade avseende badrummen. Förvaltningen presenterade instruktioner över individuellt anpassade arbetssätt för att möjliggöra säkra förflyttningar med utgångspunkt från personalens arbetsmiljö.

I maj 2008 inkom återigen AMV med ett föreläggande, denna gång med varsel om ett föreläggande med vite angående badrummen. Förvaltningen svarade AMV den 14 augusti att avsikten var att projektera två badrum som sedan AMV skulle godkänna efter syn. Därefter skulle en tidplan läggas fast för resterande lägenheter. Stadsdelsförvaltningen och Micasa var efter en genomgång överrens om att badrummen kunde byggas om för att klara regelverket och att evakuering inte var nödvändig för dessa insatser. Medel skulle reserveras endast för tomplatser under ombyggnationen.

Stadsdelsförvaltningen har sedan svaret skickades in fört en dialog med Micasa angående projektering av två badrum och en tidplan för hela huset. Micasa har i samband med budgetbeslut inför 2009 fått underhållsmedel. Dessa medel avses användas bland annat för stambyten på Hässelgården. För att möjliggöra ombyggnad av lägenhetsbadrum och stambyten samtidigt har det dock visat sig nödvändigt med en fullständig evakuering.

En helhetslösning behöver komma till stånd för Hässelgården. Stadsdelsdirektören och avdelningschefen för äldreomsorgsavdelningen träffade Micasa:s VD den 7 november för att diskutera detta.

I oktober 2008 blev avdelningschefen för äldreomsorgen kontaktad av AMV. De meddelade att ärendet överlämnats till AMV:s jurister inför ett eventuellt nyttjandeförbud. Stadsdelsförvaltningen skrev en nytt svar till AMV den 24 november där de olika alternativ som diskuterats mellan stadsdelsförvaltningen och Micasa redovisades.

De olika alternativen är:

1. Undersöka möjligheten till evakueringsboende och evakuera ett hus i taget för stambyte, renovering och ombyggnation av badrum.
2. Bygga nytt äldreboende
3. Bygga om badrummen på Hässelgården och sedan göra ytterligare en renovering som kräver evakuering. Den lösningen innebär att det blir dubbla kostnader och att badrummen måste göras om igen.
4. Avveckla Hässelgården.

Enligt Micasa är ombyggnation ett billigare alternativ än en nybyggnation. Micasa har i budget från och med 2009 medel för att modernisera vård- och omsorgsboenden. Detta innebär att Micasa kan genomföra en ombyggnad av Hässelgården med stambyten, renovering av badrum samt underhåll av lokalerna.

Den 5 december inkom en underrättelse från AMV att de överväger att besluta om ett förbud att använda lokalerna på Hässelgården till vård- och omsorgsboende från och med 1 november 2009, detta på grund av upphandling.

Nämnden fattade den 16 december 2008 beslut om att avbryta upphandlingen. Stadsdelsförvaltningen svarade AMV att stadsdelsförvaltningen har för avsikt att ta fram ett förprojekteringsärende till stadsdelsnämnden den 21 april 2009. Det ska inrikta sig på att ta fram en analys och kostnadsförslag för ombyggnaden. Efter nämndbehandling och politiska beslut i nämnden beräknas ett genomförandeärende tas fram till nämnden den 17 september 2009, där det utifrån inkommet underlag ska beslutas om ombyggnation. Vid ombyggnation kommer Micasa att starta upphandling av byggtreprenörer med preliminär byggstart april/maj 2010. Återinflytning blir då årsskiftet 2010/2011 för A-huset.

Evakuering kommer att ske i början av 2010 med ett hus i taget eftersom det är svårt att hitta evakueringslokaler för båda husen i närområdet. Förvaltningen har hittat lämpliga evakueringslokaler i Bromma sjukhus.

- I Hässelby Vällingby fanns den 30 mars 14 tomma platser på Råcksta och 6 tomma platser på Hässelgården.
- Carema har aviserat att de kommer att bygga ett nytt vård och omsorgsboende med 45 platser i Bromma gamla förvaltningshus som beräknas stå klart 2010.
- Praktikertjänst har för avsikt att bygga 14 platser sjukhem i läkarhuset i Vällingby preliminärt klart 2010.

Ombyggnationen på Hässelgården berör totalt 47 lägenheter i A huset fördelat på 29 lägenheter inom psykiatri och 18 lägenheter i gruppboendestäder. Hus C innehåller 22 lägenheter i ålderdomshem och 70 lägenheter i gruppboendestäder.

Förvaltningens förslag

Stadsdelsförvaltningen föreslår att nämnden ger förvaltningen i uppdrag att hos fastighetsägaren Micasa Fastigheter i Stockholm AB beställa ny förprojektering och projektering gällande ombyggnad av hus A respektive hus C. Förprojekteringen ska ge svar på om ett eller både hus A och C kommer att behöva byggas om.

Ombyggnaden genomförs på så sätt att ett hus i taget evakueras (evakueringsmöjlighet finns för ca 100 platser hos Locum Bromma sjukhus). Byggstart januari 2010 med inflytt i A-huset oktober 2010 och C-huset december 2011 om det visar sig att även detta hus ska användas.

Ett genomförandebeslut tas i september och att intagningsstopp kommer att behövas i ett tidigt skede.

Verksamhetsspecifika frågeställningar som ska besvaras i förprojekteringen:

- Vad ger kundvalet för effekt när de som bor där blir medvetna om att de måste flytta ett antal gånger? Denna fråga är komplex och har troligen inte prövats förut i staden.
- Hur finansieras ett intagningsstopp när spridda platser blir tomma?
- Hur hanteras tomgångshyrorna?
- Hur hanteras de som bor i egna kontrakt? De kan inte flyttas runt hur som helst.
- Kan psykboendet flyttas till annan stadsdel men ansvaret behålls av Hässelby-Vällingby stadsdelsförvaltning?
- Det finns i dagsläget 22 platser i ålderdomshem på Hässelgården. Ska ålderdomshem finnas kvar?

Kostnadsuppskattning för ombyggnad och underhåll av ett hus

Micasa har gjort en grov kostnadsuppskattning av utökningar av samtliga badrum i hus A, kv. Överstycket 1, Hässelgården (45 lägenheter). Kostnadsuppskattningen bygger på att Micasa samtidigt åtgärdar eftersatt underhåll som inkluderar stambyten. Kostnaden uppgår för stadsdelsförvaltningens del till 2 mnkr inklusive moms. I kostnaden ingår inte verksamhetsförändringar som kan uppkomma i samband med förslagshandlingsskedet till exempel:

- Eventuella ytterligare planlösningsförändringar för att uppfylla stadsdelens och myndigheters krav avseende exempelvis expeditioner, personalrum, samvarorum, kök, tvättstugor m.m. Alla dessa ytor kan troligtvis inte inrymmas tillsammans med boenderummen.
- Stora gemensamma balkonger till grupperna. I dag finns en liten balkong till varje lägenhet.
- Eventuell utökning av dörrbredder och nya dörrar, för att kunna rulla sängar till och från rummen.
- Planlösningsändringar i rummen som i dag har kök, som inte behövs i ett vård- och omsorgsboende.

- Nya gemensamhetskök på samtliga våningsplan. Micassas underhållsbudget täcker endast underhåll av ytskikt.

En osäkerhetsfaktor är kostnaden för anpassningar av ventilationen. Byggnaden är ursprungligt byggd med servicehuslägenheter i samtliga plan. Under årens lopp har mindre planlösningsändringar utförts. Det är osäkert om ventilationen har anpassats till ändrade användningar som expeditioner, personalrum, samvarorum, kök, tvättstugor m.m.

Micasa gör bedömningen att alla dessa kostnader sammantaget under alla omständigheter blir lägre än kostnaden för nybyggnad av en hel huskropp.

Befolkningsprognos

I Hässelby-Vällingby ökar, enligt senaste prognos, antalet personer som är 90 år och äldre med 148 personer medan antalet 80-89-åringar minskar med 351 personer mellan åren 2008 och 2012. Åldersgruppen 65-79 år förväntas öka med 448 personer mellan åren 2008 och 2012.

Folkmängd 31 december för respektive år enligt utrednings- och statistikkontorets områdesfakta			
	Antal	Prognos	Prognos
Åldersgrupp	31 dec 2008	31 Dec 2012	31 dec 2017
65-79 år	6197	6645	7189
80-89 år	3144	2793	2262
90- år	516	664	695
Summa	9857	10102	10146

Tabell över senaste befolkningsprognosen för åldrarna 65- år

Erfarenhetsmässigt ökar efterfrågan på gruppboende för personer med demenssjukdom för åldersgruppen över 90 år. Det gäller även personer som närmar sig 90 år inom åldersgruppen 80-89 år. Om behovet av demensboende ökar med anledning av detta, kan det tillgodoses genom omdisponering inom stadsdelens befintliga vård- och omsorgsboenden.
