



Handläggare: Iris Birath
Telefon: 08-508 18 153

Till
Farsta stadsdelsnämnd
2009-10-22

Ombyggnad av Farsta vård- och omsorgsboende – genomförandebeslut

Förslag till beslut

1. Stadsdelsnämnden beslutar att genomföra ombyggnaden av Farsta vård- och omsorgsboende hus A till ett modernt vård- och omsorgsboende med heldygnsomsorg till en högsta kostnad om 147,5 mnkr, enligt förvaltningens förslag.
2. Inflyttningsstopp införs på Farsta vård- och omsorgsboende från 2010-01-01.
3. Stadsdelsnämnden beslutar att lägga ned kostproduktionen på Farsta vård- och omsorgsboende från 2010-05-31.
4. Stadsdelsnämnden beslutar att avveckla cafeterian på Farsta vård- och omsorgsboende från 2010-05-31.
5. Stadsdelsnämnden hemställer hos kommunstyrelsen om totalt 31,2 mnkr, varav 8,6 mnkr avser ombyggnad av bostadslägenheter, 17,8 mnkr tomgångshyror och 4,8 mnkr kostnader i samband med evakueringen.
6. Stadsdelsnämnden uppdrar åt stadsdelsdirektören att teckna avtal med Micasa förutsatt att kommunstyrelsen tillstyrker ombyggnaden av Farsta vård- och omsorgsboende hus A.
7. Omedelbar justering.

Ulla Thorslund
stadsdelsdirektör

Ingrid Friberg
avdelningschef

Lena Rabe
avdelningschef

Sammanfattning

Farsta stadsdelsnämnd uppdrog vid nämndens sammanträde 2006-06-15 åt förvaltningen att hos Micasa beställa förprojektering och projektering avseende ombyggnad av Farsta vård- och omsorgsboende med anledning av den låga boendestandarden och de stora boendegrupperna. 2007-04-19 uppdrog nämnden åt förvaltningen att beställa en ny utredning avseende ombyggnad av endast en huskropp. Olika alternativ har utretts och nu har Micasa lämnat en hyresoffert för ombyggnad av hus A till ett modernt äldreboende med 9 gruppboendestäder med 8-10 lägenheter i varje, totalt 86 lägenheter. För att inrymma 86 lägenheter krävs att centralköket och cafeterian avvecklas samt att huvudentrén flyttas.

Förvaltningen förslår att stadsdelsnämnden genomför ombyggnaden av Farsta vård- och omsorgsboende hus A till ett modernt vård- och omsorgsboende med heldygnsvård till en högsta kostnad om 147,5 mnkr, att inflyttningsstopp införs på Farsta sjukhem från 2010-01-01, att kostproduktionen läggs ned från 2010-05-31, att cafeterian avvecklas från 2010-05-31 samt att stadsdelsnämnden uppdrar åt stadsdelsdirektören att teckna avtal med Micasa förutsatt att kommunstyrelsen tillstyrker ombyggnaden av Farsta sjukhem hus A.

För att finansiera ombyggnaden föreslår förvaltningen att stadsdelsnämnden hemställer hos kommunstyrelsen om 31,2 mnkr varav 8,6 mnkr avser ombyggnad av bostadslägenheter, 17,8 mnkr tomgångshyror och 4,8 mnkr kostnader i samband med evakueringen.

Ärendets beredning

Ärendet har utarbetats inom avdelningen för planering, strategi och service i samråd med avdelningen för äldre, Micasa Fastigheter (det kommunala bolag som förvaltar stadens omsorgsfastigheter), stadens referensgrupp för äldreboendeplanering och stadsledningskontoret. En referensgrupp med fackliga företrädare har följt utredningsprocessen. Information har getts fortlöpande till fackliga organisationer och stadsdelsnämndens pensionärsråd. Samråd med de fackliga organisationerna har ägt rum. Ärendet behandlas av nämndens pensionärsråd och handikappråd 2009-10-12.

Bakgrund

Farsta vård- och omsorgsboende byggdes som ett så kallat B-sjukhus (långvårdssjukhus) på 1960-talet med två- och fyra bäddrum. I samband med Ädelreformen i början på 1990-talet omvandlades sjukhuset till sjukhem och ansvaret för verksamheten överfördes från Stockholms läns landsting till Stockholms stad. Byggnaden som består av två huskroppar, A och B, med fyra våningsplan i varje inrymmer stora vårdavdelningar. En tidigare medicinteknisk enhet byggdes om till en vårdavdelning under senare delen av 1990-talet. Två- och

fyrabäddsrumsrummen har gjorts om till enkelrum, men alla boende har inte eget hygienrum, och ingen har kokmöjligheter. Farsta vård- och omsorgsboende motsvarar inte dagens krav på ett vård- och omsorgsboende för äldre och har också kritiserats av länsstyrelsen vid ett flertal tillfällen för brister i bostadsstandarden och för stora boendegrupper för personer med demenssjukdom.

Farsta stadsdelsnämnd beslutade därför vid sitt sammanträde 2006-06-15 att låta utreda en ombyggnad av hela Farsta vård- och omsorgsboende. 2007-04-19 beslutade nämnden om en ny utredning avseende endast en huskropp. 2008-06-17 beslutade stadsdelsnämnden att beställa framtagande av systemhandling för ombyggnad av hus A på Farsta vård- och omsorgsboende hos Micasa. När systemhandlingen förelåg i början av 2009 erhöll förvaltningen en hyresoffert som innebar en nettoårshyra per boende som var nästan fyra gånger högre än före ombyggnaden. Ett nytt förslag har därför tagits fram med utgångspunkt från att nya ytor har kunnat tas i anspråk för boende. Micasa har tagit fram ritningar och underlag för genomförandebeslut och beställning av genomförande samt en ny hyresoffert som innebär att nettoårshyran blir ungefär tre gånger så hög som för närvarande.

Förvaltningens synpunkter och förslag

Befolkningsutvecklingen i den sydöstra regionen (som består av Farsta, Skarpnäck och Enskede-Årsta-Vantör) visar på en ökning under 2010-talet av antalet invånare över 65 år och en fortsatt ökning under kommande decennier. Gruppen över 90 år beräknas öka fram till år 2020.

År	2007	2010	2015	2020	2030
Befolkning över 65 år enl USK	25 990	25 570	25 950	27 900	32 910
Därav över 70 år	20 700	19 130	18 360	19 820	23 540
Därav över 80 år	10 650	10 000	8 430	7 600	9 420
Därav över 90 år	1 790	2 060	2 130	1 850	1 520

Farsta vård- och omsorgsboende ingår i den nya äldreboendeplanen för Stockholms stad som antogs av kommunstyrelsen den 15 april 2009. I sitt yttrande över planen redovisade Farsta stadsdelsnämnd den 22 januari 2009 att behovet av boendeplatser för äldre i den sydöstra regionen minskar under perioden 2009-2017. I Farsta ökar dock behovet. Kundvalet innebär att prognoserna inte blir helt tillförlitliga.

De tre stadsdelsförvaltningarna i Region Östra Söderort har redovisat varsin prognos av behovet av vård- och omsorgsboende till och med 2017. I uträkningarna har förvaltningarna dels använt sig av befolkningsprognoser från USK, dels uppgifter om hur stor andel av personer över 65 som idag är i behov av

en plats på vård- och omsorgsboende. I uträkningarna har hänsyn tagits till att behovet ser olika ut för olika åldersgrupper från 65 år till 95 år och över.

- I Farsta kommer behovet av platser att öka från 555 år 2009 till 564 platser år 2017.
- I Enskede-Årsta-Vantör kommer behovet av platser att minska från 690 år 2009 till 624 platser år 2017.
- I Skarpnäck kommer behovet av platser att minska från 353 år 2009 till 300 platser 2017.

År	2009	2011	2013	2015	2017
Farsta	555	565	566	565	564
E-Å-V	690	691	670	644	624
Skarpnäck	353	355	335	311	300
totalt	1598	1611	1571	1520	1488

Farsta vård- och omsorgsboende idag

Den sammanlagda ytan för Farsta vård- och omsorgsboende uppgår till 13 390 kvm. Antalet boende uppgår till 140 personer. Hyran per boende är låg eftersom Farsta vård- och omsorgsboende inte motsvarar de krav som ställs på ett modernt äldreboende. Det stora tillagningsköket som försörjer alla Farstas äldreboenden som bedrivs i egen regi med mat är i stort behov av upprustning och utbyte av maskinpark. Cafeterian i entréhallen har öppet till kl. 17 söndag-fredag. I huset finns hårvårdssalong, fotvårdssalong, gymnastiksal och simbassäng. Bassängen används dock inte. På plan 1 i hus B finns utrymmen för att ta hand om avlidna på ett värdigt sätt. Dessa utrymmen anlitas även av Farstas övriga äldreboendeenheter.

En dagverksamhet för hemmaboende äldre med demensproblematik bedrivs i lokaler på boendet. Handikappomsorgen hyr lokaler för Ekeberga daglig verksamhet för personer som omfattas av lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade, LSS.

Många äldre som bor i Farsta har trots bristerna som länsstyrelsen har påpekat önskat placering på Farsta vård- och omsorgsboende, framförallt på grund av den geografiska närheten till hemmet, det vackra läget och den goda omsorgen som verksamheten erbjuder. Boendet täcker dock inte det behov av heldygnsomsorg

som finns i stadsdelsområdet och förvaltningen köper därför ca hälften av alla heldygnsplaceringar av utomstående vårdgivare.

Den låga standarden på Farsta vård- och omsorgsboende innebär att alternativet till ombyggnad är nedläggning. Hyreskontraktet mellan Micasa och Farsta stadsdelsförvaltning löper ut 2012.

Det nya Farsta vård- och omsorgsboende efter ombyggnaden

Under ombyggnadstiden kommer verksamheten att bedrivas i hus B. Hus B återlämnas sedan till Micasa som planerar att upprusta och hyra det ut till en privat vårdgivare. Micasa planerar även att hyra ut bassängen till utomstående företag. Farsta vård- och omsorgsboende kommer att hyra 7 340 kvm belägna i hus A samt ett utrymme i hus B för Farsta Nya vård- och omsorgsboende. Antalet boendeplatser minskar från 140 till 86. Detta innebär att förvaltningen även i fortsättningen måste köpa platser från utomstående vårdgivare.

För att inrymma tillräckligt många bostäder i förhållande till behovsbilden föreslår förvaltningen att fyra nya boendeenheter inrättas. Totalt kommer 86 lägenheter att kunna inrättas i hus A under förutsättning att centralköket och cafeteria avvecklas och att huvudentrén flyttas från husets fasad i syd till fasaden i väst. Genom att centralköket avvecklas sparas nya investeringar för kökets upprustning.

På plan 1, d.v.s. bottenvåningen, kan en ny boendeenhet inrättas i nuvarande entréhall, cafeteria och intilliggande lokaler. Vidare kommer det här att finnas en samlingshall med pentry som också kommer att kunna användas för dagverksamhet, personalens omklädningsrum, alla lägenhetsförråd, rullstolsförråd samt utrymme för husets logistikbehov.

Tre av de nya boendeenheterna inrättas på plan 2 i nuvarande administrativa ytor, i ytor som nu används för dagverksamhet, i nuvarande samlingshall samt i centralköket. Dessutom byggs det befintliga korttidsboendet om till en boendeenhet.

På plan 3 och 4 byggs två tidigare vårdavdelningar om till fyra nya gruppboendestäder.

Enheterna kommer att innehålla 8-10 lägenheter för personer med somatisk sjukdom respektive demenssjukdom.

Alla lägenheter får kokmöjlighet, eget hygienutrymme och tillgång till gemensamhetsutrymmen inom gruppboendestaden. Lägenheterna kommer att ha en yta på mellan 25 och 52 kvm. De största lägenheterna medger att gifta eller sammanboende par vid önskemål kan dela en sådan lägenhet.



Lunch och middag kommer att upphandlas både under evakueringsperioden och efter ombyggnaden. Varje boendeenhet kommer att ha ett eget kök med möjlighet till enklare tillagning och komplettering av de inköpta måltiderna.

Lägenheternas hygienrum inreds enligt Bano-konceptet eller motsvarande, som innebär att badrumsinredningen är placerad så att den som använder badrummet får hjälp av dessa för att använda sin egen förmåga vid förflyttning. Bano-konceptet innebär en särskild arbetsmetod som kommer att tillämpas när Farsta Nya vård- och omsorgsboende är klart. Under utredningsprocessen har förvaltningen haft samråd med länsstyrelsen och Arbetsmiljöverket som också besökte ett provbadrum som Micasa låtit bygga upp i verklig storlek på Farsta vård- och omsorgsboende. Arbetsmiljöverket lämnade skriftliga synpunkter med anledning av sina iakttagelser. På grund av dessa synpunkter har förvaltningen tagit fram hjälpmedel i form av moderna lutningsbara hygienstolar som måste införskaffas för dem som inte kan sitta upprätt i en vanlig hygienstol, för att uppnå godtagbar arbetsmiljö i de mindre hygienrummen.

I de fem boendeenheterna som har små hygienrum planeras dessutom ett större badrum med badkar för rörelsehindrade och plats för duschsäng. Det ska vara ett rum som kan ge en skön stund och stimulans med spa-känsla, musik och växter.

Det ombyggda vård- och omsorgsboendet med inredning och utrustning anpassad för målgruppen kommer att innebära en effektivare drift.

Ombyggnadskostnaderna

Den totala ombyggnadskostnaden uppgår till 147,5 mnkr. Hyran uppgår enligt den av Micasa framtagna hyreskalkylen till 16,9 mnkr inklusive hyrestillägg efter ombyggnaden, vilket innebär en hyra per kvadratmeter och år på 2 306 kronor.

Hyresgästerna kommer att ha en genomsnittlig månadshyra på 5 600 kronor baserat på den kalkyl som Micasa har framräknat enligt Stockholms stads hyressättningsmodell. Detta ger en sammanlagd hyresintäkt på 5,8 mnkr.

Förvaltningen kommer att få en bruttohyra på ca 11 mnkr. Efter avdrag för moms för vårdboende samt hyrestillskott för sålda vårdplatser kommer förvaltningens nettohyreskostnad att uppgå till ca 9 mnkr eller ca 105 000 kronor per boende och år. Hyreskostnaden kommer att rymmas inom den tilldelade vårdnivåersättningen.



Hyra efter ombyggnaden	9 326 947 kronor
Hyrestillägg	7 602 109 kronor
<hr/>	
Summa hyra	16 929 056 kronor
Boendehyror	- 5 784 360 kronor
18% momsavdrag	- 1 974 226 kronor
Hyrestillskott	- 365 000 kronor
<hr/>	
Nettohyra	8 805 470 kronor
Per boendeplats	102 389 kronor

Övriga kostnader

För att kunna genomföra ombyggnaden måste hus A tomställas. Hus B kommer att användas under ombyggnadstiden och en successiv avveckling av hus A kommer att genomföras under förutsättning att stadsdelsnämnden beslutar om inflyttningsstopp. Under ombyggnadstiden (18 månader) och under den tid (8 månader) som hus A successivt töms uppstår tomgångshyror på ca 17,8 mnkr. Förvaltningen föreslår att nämnden ansöker om ersättning för detta från kommunstyrelsen.

Tomgångshyror under ombyggnad 18 månader	13 894 620 kronor
Tomgångshyror under successiv evakuering	3 875 769 kronor
<hr/>	
Summa tomgångshyror	17 770 389 kronor

Eftersom antalet boendeplatser minskar från nuvarande 140 till 86 efter ombyggnaden kommer Farsta Nya vård- och omsorgsboende att behöva en lägre personalbemanning än för närvarande. I viss mån kan denna personalminskning ske genom naturlig avgång, men ombyggnaden förväntas medföra viss övertalighet.

Under evakuerings- och ombyggnadsperioden uppstår ett intäktsbortfall på netto knappt 2,5 mnkr (minskade intäkter 6 804 000 minus minskade kostnader 4 355 000).

Ombyggnaden medför kostnader för flytt och förvaring på knappt 0,7 mnkr.

Extra personalresurser behövs för att genomföra flytt av boende samt samordna evakuering och återflytt. Kostnad 0,8 mnkr.

Ökade kostnader kommer att uppstå för mathållning under evakueringen eftersom tillagningsköket avvecklas. Kostnad 0,9 mnkr.



Nämnden föreslås ansöka om 4,8 mkr i övriga kostnader i samband med evakueringen.

Minskade intäkter	+ 6 804 000 kronor
Kostnadsminskning	- 4 355 000 kronor
Flytt och förvaring	+ 666 463 kronor
Flyttgeneral mm	+ 800 000 kronor
Ökade kostnader för mathållning	+ 900 000 kronor
<hr/>	
Summa evakueringskostnader	4 815 463 kronor

För ombyggnad av bostadslägenheterna kan nämnden ansöka om stimulansbidrag hos kommunstyrelsen på 100 000 kronor per lägenhet, d.v.s. 8,6 mnkr. Detta belopp kan bl.a. användas för möbler och inredning av rum och gemensamhetslokaler. 14 moderna lutningsbara hygienstolar måste också införskaffas till de lägenheter som inrättas i befintliga boendeytor med små badrum. Överskjutande belopp kan användas som kontantfinansiering av ombyggnaden för att sänka hyran.

Tidplan

Inflyttningsstopp	2010-01-01
Byggstart	September 2010
Byggtid	18 månader
Inflyttning	Mars 2012

Förvaltningen föreslår att stadsdelsnämnden godkänner ombyggnaden av Farsta sjukhem hus A till ett modernt vård- och omsorgsboende med heldygnssorg till en högsta kostnad om 147,5 mnkr, att inflyttningsstopp införs från 2010-01-01, att kostproduktionen läggs ned från 2010-05-31, att cafeteria avvecklas från 2010-05-31. Förvaltningen föreslår vidare att stadsdelsnämnden hemställer hos kommunstyrelsen om totalt 31,2 mnkr, varav 8,6 mnkr avser ombyggnad av bostadslägenheter, 17,8 mnkr tomgångshyror samt 4,8 mnkr kostnader under evakueringstiden, samt att nämnden uppdrar åt stadsdelsdirektören att teckna avtal med Micasa förutsatt att kommunstyrelsen tillstyrker ombyggnaden.

Bilagor

1. Ritningar
2. Sammanställning av ytor i lägenheter och hygienrum
3. Hyresoffert