



Handläggare: Anneli Rydström
Telefon: 08-508 22 068

Till
Hägersten-Liljeholmens
stadsdelsnämnd 2012-03-22

Planering för Trekantens servicehus

Inriktningsärende

Förvaltningens förslag till beslut.

1. Stadsdelsnämnden beslutar ge stadsdelsförvaltning i uppdrag att beställa av Micasa en projektering för ombyggnation i enlighet med vad som anges i ärendet samt utreda förutsättningarna för genomförande av en sådan ombyggnation
2. Stadsdelsnämnden ger stadsdelsförvaltningen i uppdrag att återkomma till nämnden med ett genomförandeärende

Maria Mannerholm
stadsdelsdirektör

Yvonne Goldberg
avdelningschef

Sammanfattning

Arbetsmiljöverket godkänner inte att lägenheterna på Trekantens servicehus används som servicehuslägenheter med nuvarande utformning av badrummen. Stadsdelsnämnden har fått vitesföreläggande om 2 mnkr om åtgärder inte vidtas. Stadsdelsförvaltningen anser att det för närvarande finns ett behov av servicehuslägenheter på Trekanten. Det framtida behovet av antal lägenheter torde dock utifrån beräknad behovsbild vara lägre än dagens 100 lägenheter. Stadsdelsförvaltning föreslår därför stadsdelsnämnden att ge förvaltningen i uppdrag att beställa av Micasa en projektering för ombyggnation av lägenheter i Trekantens servicehus samt utreda möjligheten att använda delar av fastigheten till annan användning inom stadsdelsnämndens ansvarsområde utifrån föreliggande behov. Stadsdelsförvaltningen återkommer snarast till nämnden med ett genomförandeärende.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts inom avdelningen för personalfrågor och utförare inom äldreomsorgen och avdelningen för samhällplanering i samverkan med fastighetsägaren Micasa AB.

De fackliga organisationerna har informerats den 6 och 13 mars 2012 samt pensionärsrådet den 20 mars.

Bakgrund

I staden och stadsdelarna pågår en ständig planering och anpassning av boendeformer för äldre för att på bästa sätt använda de resurser staden avsatt för äldreomsorg för att kunna möta de äldres behov och efterfrågan. Genom åren har servicehusen varit föremål för förändringar. Servicehus har avvecklats, byggts om till vård- omsorgsboende, seniorboende och de senaste åren till trygghetsboende. Delar av servicehus har även tagits i anspråk för annan kommunal verksamhet exempelvis förskola utifrån demografiska förändringar i området.

Planering av boende för äldre

En utgångspunkt i planeringen av bostäder för äldre i Stockholm är att servicehus ska finnas kvar som boendeform så länge det finns ett behov och en efterfrågan. Dock har staden bedömt att servicehusen kan komma att omvandlas till främst trygghetsboende om behov och efterfrågan förändras. Tio servicehus i staden har omvandlats till trygghetsboende.

I juni 2011 överlämnade äldrenämnden ett förslag till boendeplanering för äldre i Stockholms stad till kommunstyrelsen. I äldreboendeplanen föreslås att ytterligare tre servicehus, Axelsberg, Trekanten och Skolörten omvandlas. I stadens budget för 2012 har beslutats att berörd stadsdelsnämnd kan fatta slutligt beslut i denna fråga.

Befolkningsutveckling

Stadsdelsnämnderna Hägersten-Liljeholmen, Skärholmen och Älvsjö ingår i region Västra Söderort. Stadsdelsförvaltningarna har under flera år följt behovet och samverkat i planeringen av olika boendeformer för äldre i regionen. Detta för att få en bra balans mellan utbud och efterfrågan på boendeformer för äldre. Stadsdelsförvaltningarna har nyligen uppdaterat den regionala äldreboendeplanen.

Befolkningsutvecklingen i Hägersten-Liljeholmens stadsdelsområde följer regionens och stadens befolkningsutveckling. I Hägersten- Liljeholmens stadsdel

minskar antalet personer över 80 år med 12% fram till 2017. Därefter ökar antalet äldre för att först i mitten på 2020- talet uppnå dagens nivå.

Den demografiska utvecklingen i stadsdelen präglas av ett generationsskifte i befintliga bostäder där äldre personer ersätts av barnfamiljer. Även i de många nybyggda bostäderna flyttar framför allt barnfamiljer in. 2011 föddes 1.500 barn i stadsdelen att jämföras med den årskull som i år börjar sexårsverksamhet som är 800 barn.

Behov av servicehusboende

Servicehusen är en gemensam resurs för staden. I dagsläget finns 244 outhyrda servicehuslägenheter i Stockholms stad, vilket innebär att det finns en överkapacitet av servicehuslägenheter.

I Hägersten-Liljeholmen finns det totalt 260 servicehuslägenheter fördelade på de tre servicehusen Axelsbergs servicehus med 56 lägenheter, Fruängsgårdens servicehus med 104 lägenheter och Trekantens servicehus med 100 lägenheter.

I februari 2012 var 55 servicehuslägenheter outhyrda, varav 24 vid Axelsbergs servicehus, 13 vid Fruängsgårdens servicehus och 18 på Trekantens servicehus.

185 personer från Hägersten-Liljeholmens stadsdel bor på servicehus varav 161 har hemtjänstinsatser. Merparten bor på stadsdelens servicehus. På servicehusen inom stadsdelen kommer 50 boende ursprungligen från andra stadsdelar och en boende från annan kommun.

Under 2011 inkom 88 ansökningar om servicehusboende från äldre i stadsdelen Hägersten-Liljeholmen, varav 31 fick bifall och 57 avslogs. Av de äldre om fått avslag bor nio personer i andra kommuner. Det vanligaste skälet för avslag har varit att behoven kan tillgodoses i hemmet genom hemtjänstinsatser. I de fall ansökan grundats i att fastigheten saknat hiss har den äldre fått avslag och hänvisats att söka annan bostad via Bostad Stockholm. Tre personer har ansökt om servicehusboende på grund av stambyte i den fastighet de bor i och då fått avslag. Elva personer har valt att överklaga stadsdelsförvaltningens beslut. Av de elva domar som meddelats har sju fastställt stadsdelsförvaltningens beslut.

Trekantens servicehus

De boendes behov

För närvarande bor det 84 personer på servicehuset. Av dessa har 74 personer hemtjänstinsatser. 70 personer får hälso- och sjukvårdsinsatser i form av servicehusets hemsjukvård.

Av de 74 boende som har hemtjänst är det 11 boende som endast har hjälp med serviceinsatser, såsom städning, inköp och tvätt. 17 boende har daglig hjälp och 39 boende har daglig hjälp flera gånger per dag. Sju boende har omfattande omvårdnadsbehov med insatser flera gången om dagen och som utförs med dubbelbemanning.

Av de 84 boende kommer 28 boende från andra stadsdelar

Beskrivning av fastigheten

Trekantens servicehus är beläget vid sjön Trekanten i området Liljeholmen och Gröndal. Servicehuset är byggt 1986 och består av en U-formad byggnad i sex plan med 100 lägenheter, varav 40 stycken ettor och 60 stycken tvårumslägenheter. Alla lägenheter har balkong.

Det finns restaurang, kiosk, fotvård och lokaler för aktiviteter och gemenskap samt personallokaler. Servicehuset är i markplanet sammanbyggt med lokaler för Gröndals vårdcentral.

Krav på ombyggnad av servicehus

Arbetsmiljöverket konstaterade vid sin granskning att hygienutrymmena vid servicehuset Trekanten inte uppfyller arbetsmiljökraven. Arbetsmiljöverket ställer krav på att det ska vara minst 80 cm fritt utrymme vid sidorna av toalettstolen och 130 cm framför toalettstolen för att personalen ska kunna arbeta säkert. Stadsdelsnämnden och fastighetsägaren Micasa har fått vitesföreläggande om 2 mnkr vardera.

Förvaltningens bedömning är att personalens arbetssätt är säkra och fungerar bra. Stadsdelsnämnden och Micasa AB överklagade därför Arbetsmiljöverkets beslut till förvaltningsrätten. I december 2011 fick stadsdelsnämnden och Micasa besked om att förvaltningsrätten fastställt Arbetsmiljöverkets föreläggande. Åtgärder enligt Arbetsmiljöverkets krav ska vara genomförda senast den 31 december 2012.

Hygienutrymmena på Trekantens servicehus

Arbetsmiljöverket ställer krav på att det ska vara minst 80 cm fritt utrymme vid sidorna av toalettstolen och 130 cm framför toalettstolen. På Trekantens servicehus uppfylls kravet på 80 cm vid en sida av toalettstolen.

De nuvarande hygienutrymmena har följande mått.

Badrum 1 (vanligaste badrummet = 90 lgh, toaletten rakt fram)

Totalt mått: 242 x 166 cm

Fritt utrymme framför toalettstolen: 100 cm

Fritt utrymme bredvid toalettstolen till dusch: 104 cm

Fritt utrymme bredvid toalettstolen till handfat: 25 cm

Badrum 2 (5 st i varje hus = 10 lgh, toaletten på vänster eller höger sida)

Totalt mått: 177 x 270 cm

Fritt utrymme framför toalettstolen: 103 cm

Fritt utrymme bredvid toalettstolen till dusch: 100 cm

Fritt utrymme bredvid toalettstolen till handfat: 30 cm

Förutsättningar för en ombyggnation

På uppdrag av stadsdelsförvaltningen har fastighetsägaren Micasa gjort en första bedömning av vilka förutsättning som finns för en ombyggnation av hygienutrymmena på Trekantens servicehus utifrån Arbetsmiljöverkets krav.

En ombyggnation bedöms kosta ca 250.000 kronor per lägenhet. Ombyggnader av detta slag orsakar sådana störningar att det inte är lämpligt att bo kvar i omkringliggande lägenheter under ombyggnationen. Framför allt sprids bullret genom stommen uppåt och nedåt i huset. Trekantens servicehus har fyra trapphus och är separerat i två delar av en brandvägg med två trapphus på vardera sida. Förvaltningens nuvarande bedömning är att ombyggnationen bör ske i två etapper. Då förvaltningen idag har tomma servicehuslägenheter kan evakueringen ske inom stadsdelens servicehus. Inga ytterligare kostnader tillkommer därmed för inhyrning av evakueringslägenheter.

Micasa har bedömt att ombyggnaden av en lägenhet kommer att innebära en ökad hyreskostnad för den boende med 685 kronor per månad. Den nya hyresnivån kommer att förhandlas med hyresgästföreningen. Enligt stadens ramavtal med Micasa kommer den del av ombyggnadskostnaden som Micasa inte får in genom

ökade hyresintäkter från de boende bli ett hyrestillägg på stadsdelsnämndens hyreskontrakt.

Förvaltningen ombesörjer flytt och står för de boendes flyttkostnader. Detta gäller både vid en evakuering för ombyggnad eller om den boende önskar flytta till annat servicehus eller annat boende.

Undersökning av de boendes synpunkter

En enkätundersökning genomfördes vecka 10, där förvaltningen frågade de boende hur de såg på sin framtida boendeform, dvs om de föredrog servicehus eller trygghetsboende.

62 boende valde att svara, själva eller genom anhörig/god man. Av dessa ville 1 person inte ta ställning, 31 personer ville ha servicehus och 30 personer trygghetsboende. Huvudmotiv för en önskan om boende i trygghetsboende var att slippa flytta ut ur sin lägenhet. Generellt uttrycktes dock en önskan om detta i båda svarsgrupperna.

Information och dialog

Den 15 november 2011 inbjöds boende och deras anhöriga till frågestunder i mindre grupper på Trekantens servicehus, där förvaltningen informerade om vad en eventuell omvandling av servicehuset till trygghetsboende skulle kunna innebära.

Den 16 december 2011 anordnade förvaltningen och landstingets vårdcentral i Gröndal gemensamma informationsmöten på Trekantens servicehus och svarade på de boendes och anhörigas frågor. Ett utförligt informationsmaterial distribuerades.

På stadsdelsnämndens öppna sammanträde den 24 november 2011 ställde boende och anhöriga frågor och framförde synpunkter gällande Trekantens servicehus.

Förvaltningens synpunkter

Många äldre vill kunna bo kvar i sin stadsdel när de behöver eller önskar att flytta till någon anpassad boendeform för äldre. Målsättningen är därför att det ska finnas ett brett utbud av olika boendeformer för äldre i stadsdelen.

I stadsdelen Hägersten-Liljeholmen och i de tidigare stadsdelarna Hägersten respektive Liljeholmen har servicehus avvecklats och byggts om till vård- och omsorgsboende, samt omstrukturerats till seniorboende/trygghetsboende, en

förändringsprocess som pågått under flera år. Syftet har varit att anpassa utbudet av olika boendeformer utifrån behov och efterfrågan.

Stadsdelsförvaltningen anser att det för närvarande finns ett behov av servicehuslägenheter på Trekanten. Det framtida behovet av antal lägenheter torde dock utifrån beräknad behovsbild vara lägre än dagens 100 lägenheter.

Stadsdelsförvaltning föreslår därför stadsdelsnämnden att ge förvaltningen i uppdrag att beställa av Micasa en projektering för ombyggnation av lägenheter i Trekantens servicehus i enlighet med Arbetsmiljöverkets krav samt utreda möjligheten att använda delar av fastigheten till annan användning inom stadsdelsnämndens ansvarsområde utifrån föreliggande behov.

Stadsdelsförvaltningen önskar även få i uppdrag att utreda förutsättningarna för genomförande av en sådan ombyggnation. Stadsdelsförvaltningen återkommer snarast till nämnden med ett genomförandeärende.

Medarbetarna vid servicehuset kommer att informeras om pågående planering dels vid arbetsplatsträffar och dels vid särskilda informationsmöten. Frågan tas också upp vid lokal samverkansgrupp, avdelningens samverkansgrupp och förvaltningsgruppen.

De boende och deras anhöriga ska i den fortsatta processen känna sig välinformerade om vad som händer på Trekantens servicehus. Både skriftlig och muntlig information kommer att ges regelbundet. Pensionärsrådet och Trekantens förtroenderåd kommer att informeras vid sina sammanträden.