



Handläggare: Björn Larsson
Telefon: 08-508 04 052

Dnr - -2007

Sammanträde 20 september 2007

Till
Hässelby-Vällingby stadsdelsnämnd

Ombyggnation av gemensamma lokaler i Hässelby gårds äldreboende

Inriktningsbeslut

Förslag till beslut

Stadsdelsnämnden ger förvaltningen i uppdrag att beställa förslagshandlingar och hyresoffert av Micasa Fastigheter i Stockholm AB, för genomförande av de ombyggnadsåtgärder som redovisas i detta tjänsteutlåtande.

Leif Spjuth
stadsdelsdirektör

Sven-Göran Södergren
avdelningschef

Sammanfattning

Förvaltningen har tidigare för nämnden redovisat planeringsprocessen för Hässelgården avseende de gemensamma lokalerna. I detta ärende föreslår förvaltningen att stadsdelsnämnden beställer förslagshandlingar, hyreskalkyl och offert för ombyggnation av de gemensamma utrymmena i Hässelgården. Efter ombyggnaden föreslås stadsdelsnämnden hyra gemensamhetslokaler för Friskvårdscentrum och ett planerat kultur- och informationscentrum. Som ett första steg i denna process föreslår förvaltningen att nämnden från Micasa AB begär in en hyresoffert för dessa lokalytor. Ombyggnaden omfattar också lokaler för den paramedicinska verksamheten inom Hässelgården. Denna lokal kommer att samutnyttjas med Legevistten AB som driver vårdcentralen. Förvaltningen föreslår att nämnden ej förhyr de delar som idag innehåller restaurangverksamhet, kiosk, fotvård och hårvård.

- Bilagor:**
1. Föreslagen planlösning.
 2. Lokal- och rumsfunktionsprogram.
 3. Förteckning över utvecklingsprojekt inom Hässelgården.

Ärendets beredning

Detta tjänsteutlåtande har utarbetats inom avdelningen för stadsdelsmiljö och teknik, i samarbete med äldreomsorgsavdelningen.

Stadsdelsnämndens pensionärsråd har informerats om ärendet vid sitt sammanträde 2007-05-25. Förändringarna har diskuterats vid rehabiliteringsenhetens arbetsplatsträffar vid sju tillfällen sedan hösten 2005. Förslaget till omstrukturering och ombyggnad av Hässelby gårds äldreboende till ett äldrecenter presenterades första gången oktober 2005, i ett ärende till nämnden (Dnr 313-558-2005). Förvaltningen fick då i uppdrag att utreda hur lämpliga lokaler för den service som tillhandahålls i Hässelgården skulle utformas.

Redovisning av ärendet

Behovsanalys och mål

Stockholms stad och Stockholms läns landsting har utformat ett samverkansavtal som syftar till att skapa vård och omsorg som kännetecknas av helhetssyn, trygghet och kontinuitet. Som en följd av samverkansavtalet har bl.a. en äldreboendecentral öppnat i Hässelby gårds servicehus, Hässelgården, under 2007. I Hökarängen och i Solna pågår liknande försöksverksamhet med en äldreboendecentral.

I Hässelgården finns förutsättningar för att i nära samverkan erbjuda mer än primärvårdens och socialtjänstens insatser, i form av olika boendeformer och aktiviteter för de äldre i stadsdelen. Äldreboendet är bland annat en utvecklingsarena för nya arbetssätt med stöd av informations- och kommunikationsteknik.

Hässelgården ska vara en mötesplats där medborgarna kan finna tillgång till vård, biståndsbedömning, information, friskvård, förströelse m.m. Några av de planerade vård- och omsorgstjänsterna som ska inrymmas i Hässelgården är: äldreboendecentral, hemsjukvård, insatser i särskilt boende, rehabilitering i öppen vård, fotsjukvård, apoteksfunktion, hemtjänst, biståndsbedömning, servicehus samt seniorboende. Det finns också önskemål om att bibliotek, frisör, fotvård, färdtjänsthandläggning, restaurang och café, servicebutik, samt samlingslokal ska kunna inrymmas i fastigheten.

För att alla dessa funktioner ska kunna förverkligas fullt ut behöver lokaldispositionen ses över och effektiviseras i hus B samt den byggnad som förbinder hus A-D. Ombyggnationen föreslås ske i etapper. Den etapp som behandlas i detta ärende omfattar ombyggnad av gemensamma lokaler, entré m.m. i hus C och D (se bilaga 1). Det är angeläget att prioritera iordningställandet av de gemensamma ytorna, då dessa ytor innehåller verksamheter som är av vital betydelse för projektets framgång. En följd av att de gemensamma ytorna delas upp mellan olika huvudmän är att stadsdelsnämndens lokalansvar minskar. I dag är det stadsdelsnämnden som ensam svarar för hela hyreskostnaden av lokalerna i Hässelby gårds äldreboende.

Verksamhetsbeskrivning

Samarbetet mellan huvudmännen kring förändringen av Hässelby Gårds äldreboende har skett i projektform, med politisk ledningsgrupp och en utvecklad projektorganisation med representanter från landsting, kommun, fastighetsägare och apoteket. Det har även tagits fram en omfattande funktionsbeskrivning, där samtliga

funktioner som berörs i detta ärende behandlats. Funktionsbeskrivningen tjänar som underlag i det fortsatta projekteringsarbetet.

I projektets första fas etablerades en äldrevårdscentral i fastigheten. Äldrevårdcentralen föregicks av en omvandling från servicehus till seniorboende, som innebar en stor omställning för boende och personal. Från stadsdelsförvaltningens sida innebar det att överlämna delar av det ansvar man haft för fastigheten, dels till fastighetsägaren Micasa AB, och dels till landstinget. Förändringen hade, förutom det starka politiska stödet, även stöd från de pensionärsorganisationer som är engagerade i Hässelby Gårds äldreboende.

Den andra planerade fasen, med fördjupad samverkan och metodutveckling, kan påbörjas när lokalfrågorna i föreliggande ärende är lösta.

Under år 2006 har servicefunktionerna inom Hässelgården processats fram mellan huvudmännen, vilket har dokumenterats i en omfattande funktionsbeskrivning. Micasa AB har tagit fram ritningsförslag. Bl.a. har diskuterats hur samlingssalen och utrymmen utanför ska nyttjas samt hur samverkan mellan landstingets vårdgivare Legevisitten AB och stadsdelens rehabiliteringsverksamhet kan etableras och samlokaliseras. Micasa AB har också ritat in ny restaurangverksamhet, kiosk och fotvård samt ny entré och reception.

Förslagsskiss

Micasa har tagit fram en preliminär skiss, där det framgår vilka lokalytor som stadsdelsnämnden föreslås ansvara för, samt vilka ytor som föreslås vara gemensamma för huvudmännen och där kostnaderna delas lika. Möjlighet finns att revidera skissen under det fortsatta arbetet med projektet.

Lokaler som nämnden föreslås ta ansvar för

Förvaltningen föreslår att stadsdelsnämnden tar ansvar för och förhyr lokaler för verksamheterna paramedicin (arbetsterapeuter och sjukgymnaster), friskvårdscentrum samt ett kultur- och informationscentrum som omfattar i huvudsak nuvarande samlingsal och ytorna utanför. Lokalytan fördelas enligt följande:

Friskvårdscentrum	475 kvm
Kultur- och informationscentrum	301 kvm
Paramedicinsk verksamhet	108 kvm
Kommunikation (korridorer)	<u>430 kvm</u>
Totalt	1 314 kvm

Beträffande vissa lokalytor, såsom soprum, reception och backoffice, föreslås hyreskostnaderna att delas lika mellan huvudmännen. Dessa ytor omfattar totalt ca 162 kvm. Förvaltningen avser att presentera en preciserad kalkyl i ett kommande genomförandeärende.

Lokalytor som nämnden föreslås inte ta ansvar för

Förvaltningen har sagt upp de ytor som idag omfattar restaurang, kiosk, hårvård och fotvård. Micasa AB har ända sedan projektets start uttalat sitt ansvarstagande för dessa verksamheter, vilket också har kommit till uttryck i de ritningar som ta-

gits fram. Förvaltningen kommer att samordna förändringarna i restaurangverksamheten mellan entreprenören och Micasa AB så att kostleveranser till personer som bor i de särskilda boendena säkras.

Kostnadsbedömning

Stadsdelsnämnden betalar för närvarande hela hyran, ca 1 000 kr/kvm, för de gemensamma ytorna om totalt ca 2 000 kvm. Målsättningen är att detta ska ändras, så att stadsdelsnämnden förhyr ca 1 300 kvm, samt betalar en andel av hyran för de gemensamt nyttjade lokalytorna. Enligt Micasas uppskattning bör den framtida hyresnivån ligga mellan 1 500-2 100 kr/kvm/år, det ger en uppskattad årshyra för stadsdelsnämndens andel om ca 1,9-2,7 Mkr. Vilket skulle betyda en maximal ökning av hyreskostnaden om 0,7 Mkr jämfört med idag. Dessa siffror grundas på de ritningar och den preliminära kostnadsbedömning som Micasa presenterat. Ritningarna är preliminära och kommer att bearbetas under processens gång.

Enligt beräkningar som Micasa gjort, uppskattas hela projektet kosta ca 26,5 Mkr inklusive moms. Med tanke på att flera huvudmän delar på kostnaderna är det svårt att uppskatta exakt hur stort stadsdelsnämndens kostnadsåtagande blir, men förvaltningens preliminära bedömning blir ca 17 Mkr, förutsatt att det framtida hyresavtalet omfattar ca 1 300 kvm, d.v.s. 2/3 av den berörda lokalytan. Beloppet hyresförs och amorteras under 20 år, i enlighet med Micasas ramavtal. Förvaltningen strävar efter att hålla kostnaderna nere i största möjliga utsträckning.

Preliminär tidplan

Enligt Micasa uppskattas projektet ta ca 2-3 år att genomföra, räknat från beställning av förslagshandlingar fram till färdigställande av lokalerna. Projektet fordrar enligt Micasa en detaljplaneändring. En sådan torde inte innebära några förseningar i den preliminära tidplanen.

Kostnadsförslag för förslagshandlingar

Micasa anger att förslagshandlingar och kalkyler kostar ca 0,5 Mkr att ta fram. Dessa kommer att utarbetas i samverkan med projektets huvudmän.

Förvaltningens förslag till beslut

Ett positivt ställningstagande från nämndens sida är en förutsättning för att projektet ska kunna utvecklas vidare, och blir samtidigt ett underlag för Micasa AB inför upprättandet av en förslagshandling för projektets genomförande. Stadsdelsnämnden föreslås därför ge förvaltningen i uppdrag att beställa en förslagshandling från Micasa AB för projektets genomförande, i enlighet med vad som redovisats i detta tjänsteutlåtande.

Med förslagshandlingen som underlag återkommer förvaltningen sedan med ett genomförandeärende, med specificerade kostnadsåtaganden och hyresnivåer för stadsdelsnämnden.