A
B
C
D
E

Utföraravdelningen äldre och funktionshinder
Enskede - Årsta
stadsdelsförvaltning

Handläggare: Kjell O Jansson Marianne Berg Ekbom
Tfn: 08 508 14 542

Till
Enskede - Årsta stadsdelsnämnd

Nytt vård- och omsorgsboende i Stureby - Genomförande-beslut

Förslag till beslut

1. Nytt vård- och omsorgsboende om 53 lägenheter inrättas i hus 23 inom Stureby sjukhemsområde.
2. Nämnden hemställer om kommunstyrelsens ekonomiutskotts godkännande av genomförandet.
3. Nämnden hemställer hos kommunstyrelsens ekonomiutskott om stimulansbidrag för beställarstöd om 5,3 mnkr för ombyggnad samt 3,2 mnkr för tomgångshyror och lägre beläggning vid Dalens sjukhem.
4. Stadsdelsdirektören ges i uppdrag att beställa ombyggnaden.

Ulla Thorslund
Stadsdelsdirektör

Lena Rosdahl
Chef utföraravdelningen
särskilda boendeformer

Kristina Goldring
Chef beställaravdelningen
äldre och funktionshindrade

Leif Fransson
Chef ekonomi och stadsmiljö-
avdelningen

Ärendets beredning
Ärendet är berett inom utföraravdelningen, särskilda boendeformer i samverkan med beställaravdelningen och avdelningen för ekonomi och stadsmiljö. Samverkan har skett med FB Servicehus AB. De fackliga organisationerna har deltagit i samtliga nio planeringsmöten. Presentationer av förslagen inför diskussionerna har genomförts med datoriserad teknik med goda möjligheter att göra virtuella vandringar i lokalerna. Information har getts på samverkansgrupp äldre och funktionshinder vid fem tillfällen under våren 2005. Information enligt MBL § 19 har getts 2005-03-18. FB Servicehus AB och SWECO FFNS informerade vid nämndens sammanträde 2005-05-19 om planerad ombyggnad av hus 23 och 24 på Stureby sjukhemsområde. En provlägenhet är färdigställd med möjlighet för personalen att lämna synpunkter på utförandet.

Bakgrund
Stadsdelsnämnden beslutade den 21 december 2004 att uppdra till stadsdelsförvaltningen att i samverkan med FB Servicehus AB utreda möjligheterna att skapa ett nytt modernt äldreboende i ett av husen, hus 23 alternativt hus 24, som ersättning för Dalens sjukhem.

Genomförandegruppen för utbyggnad av äldreboende beslutade den 23 februari 2005 att tillstyrka inriktningen. Härutöver uttalades att alternativa lokaliseringar för ett äldreboende bör övervägas i det fortsatta utredningsarbetet. Kommunstyrelsens ekonomiutskott beslutade den 16 mars 2005 att bevilja stimulansmedel om 0,5 mnkr för förprojektering samt utredning om alternativa lokaliseringar.

Förvaltningens synpunkter och förslag
Förvaltningen har behov av ett nytt vård- och omsorgsboende som ersättning för Dalens sjukhem med 90 platser. Avveckling av Dalens sjukhem är planerad till 3:e kvartalet 2006. Förvaltningen avser att nyttja endast hus 23 för äldreboendet. FB servicehus AB får besluta om nyttjandet av hus 24.

Ombyggnaden av hus 23 ska vara genomförd för inflytning från och med den 1 oktober 2006.

Antalet lägenheter i hus 23 blir efter ombyggnad 53. Pågående planering rymmer totalt 65 platser nya äldreboenden inom Stureby sjukhemsområde genom planeringen av ett nytt demensboende om 12 platser.

Byggnaden, som är uppförd i mitten av 1950- talet har tidigare använts som sjukhem med 99 platser. Byggnaden har många arkitektoniska kvaliteter, gedigna byggnadsmaterial samt ett vackert läge i parkmark nära kommunikationer. Till husets brister hör att befintliga våtutrymmen inte motsvarar dagens krav samt att dubbelkorridorsystemet med en mörk mittkärna förstärker prägeln av institution. Tillgängligheten för rörelsehindrade är god såväl inom som utom byggnaden. Från husets entréplan kan man via det centrala trapphuset nå övriga våningsplan. Husets källarplan är anslutet till Stureby sjukhems underjordiska kulvertsystem

Hus 23 innehåller tre våningar ovan mark och ett källarplan. Ombyggnaden syftar till att skapa särskilt boende för äldre i de tre våningsplanen samt att tillgänglighetsanpassa entréer och kommunikationer in- och utvändigt. Bottenvåningen rymmer 8+9 lägenheter, plan 1 och 2 vardera 9+9 lägenheter. Totalt tillkommer fem grupper om 9 lägenheter och en grupp om 8 lägenheter. Lägenhetsstorlekarna varierar från 33 kvm respektive 42 kvm. De större lägenheterna har ett burspråk samt egen balkong. Souterrängplanet innehåller gemensamma utrymmen, terapilokaler, personalrum, personalomklädnad samt lägenhetsförråd mm. Plan 3 innehåller fläktrum.

De gemensamma utrymmena på varje våningsplan utgörs av ett s.k. uppvärmningskök, mat- och dagrum samt samvarorum. I mittkärnan förläggs förutom köket en expedition, tvättstuga, städrum med plats för spoldesinfektor samt förråd och pesonalwc. För att minska korridorkänslan görs större öppningar i väggarna mot kärnan.

Byggnaden nås via Ramviksvägen. Befintliga kvalitéer i utemiljön är närheten till vacker naturmark, flack terräng i en lugn och rofylld miljö. Nya uteplatser, som avgränsas av häckar, staket och spaljéer skapas. Skyddade sittplatser i sol och skugga ger möjlighet till utevistelse och kortare promenader. En ”Sinnenas trädgård”, en så kallad terapiträdgård anläggs vid huset södra gavel på nuvarande parkeringsplats. Även norr om huset anläggs en tilltalande utemiljö med promenadslinga, odlingar och vatten.

Ombyggnadskostnaden uppgår till 53 mnkr, ca 1 mnkr per lägenhet. Räntan har angivits till 4,5 % och amortering görs i enlighet med förslaget till nytt ramavtalet mellan staden och FB Servicehus AB.

Bashyra	4,7 mnkr, 986 kr/ kvm
Ombyggnadstillägg	3,7 mnkr, 1 179 kr/ kvm för plan 1,2, 3
Total årshyra	8,4 mnkr, 2 165 kr/ kvm år 1 för plan 1, 2 och 3.
	986 kr/ kvm för källarplanet.

Beräknad hyresintäkt uppgår till 2,6 mnkr, vilket ger en differens om 5,8 mnkr, som belastar stadsdelsnämndens budget. Därutöver tillkommer intäkter för vård- och omsorgsavgifter samt driftskostnader. Kostnaderna för överflyttningen av boende från Dalens sjukhem till det nya ombyggda hus 23 beräknas uppgå till 3,2 mnkr för tomgångshyror sista kvartalet 2006 och lägre beläggning.
Förvaltningen föreslår att stadsdelsdirektören ges i uppdrag att beställa ombyggnaden inom ramen för beräknad kostnad samt hemställa hos kommunstyrelsens ekonomiutskott om stimulansmedel för beställarstöd om 5,3 mnkr för ombyggnad av hus 23 samt 3.2 mnkr för tomgångshyror mm för Dalens sjukhem.

Bilaga Skiss 2005-03-01, Lokalareor.