



Handläggare: Christina Holst Halbert
Telefon: 076-12 94 036

Till
Spånga-Tensta stadsdelsnämnd

Plan för avveckling och uppsägning av Fristad Sjukhem

Förvaltningens förslag till beslut

1. Spånga-Tensta stadsdelsnämnd för sin del godkänner förvaltningens förslag till beslut avseende avveckling och uppsägning till 30 april 2013 av Fristad Sjukhems totala ytor.
2. Spånga-Tensta stadsdelsnämnd hemställer om kommunstyrelsens godkännande av förslaget till avveckling och uppsägning av Fristad sjukhem.
3. Omedelbar justering av ärendet.

Christina Heglert
T.f. stadsdelsdirektör

Margareta Ericsson
Avd chef Äldre och Funktionshinder

Bilaga

1. Protokoll från äldreförvaltningens referensgrupp för genomförandefrågor
2. Yttrande från pensionärsrådet
3. Ritningar på avvecklingen av ytor för Fristad Sjukhem (3 st)

Sammanfattning

Olika tillsynsmyndigheter har vid ett flertal tillfällen påpekat brister i boendestandarden på Fristad Sjukhem. Risk finns för vitesföreläggande om myndigheternas krav inte följs. En ombyggnation för att anpassa boenderummen till dagens krav och normer skulle bli alltför kostsam och dessutom leda till en minskning av platserna från 45 till 25. Istället föreslås att sjukhemmet avvecklas och läggs ned. De boende måste därmed välja nytt vård- och omsorgsboende inom ramen för valfrihetssystemet inom Stockholms stad. Här är den nybyggnation som

planeras för detta ändamål i kvarteret Mandelblomman 11 i Spånga ett av alternativen. Sjukhemskontraktet med Micasa Fastigheter har 2 års uppsägningstid och kan därför inte bli uppsagt förrän till 30 april 2013 om det sägs upp 1 maj 2011.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts inom avdelningen för äldre och funktionshinder i samråd med Strategiska staben. Pensionärsrådet har informerats vid möte 10 mars 2011, se bilaga 2. Information enligt § 19 MBL har getts i förvaltningens samverkansgrupp den 22 mars. Härutöver har äldreförvaltningens referensgrupp för genomförande-frågor yttrat sig i ärendet den 14 mars 2011, se bilaga 1. Här framgår att referensgruppen beslutade att godkänna förslaget till avveckling och uppsägning av Fristad Sjukhem.

Bakgrund

Fristad Sjukhem på Cervins väg 15 i Bromsten har sedan länge varit föremål för utredning för att lösa de brister som finns i boendestandarden. Detta har ett flertal år redovisats i förvaltningens lokalförsörjningsplan samt nyligen i äldreboendepånen för 2011. Om nämnden inte följer de regler som gäller för äldreboenden, som ställts av tillsynsmyndigheterna, är risken för vitesföreläggande överhängande. Problemet har varit att en ombyggnad för att få bort bristerna medför att antalet sjukhemsplatser måste minskas ned från 45 till 25 platser. En ombyggnad till ett modernt vård- och omsorgsboende skulle också bli mycket kostsam för förvaltningen enligt en utredning som fastighetsägaren Micasa har gjort. I nuläget har de boende inga egna hygienutrymmen och kök.

Ny vård- och omsorgsbyggnad i kv. Mandelblomman

Mot ovanstående bakgrund, samt önskemål från medborgarna om ett vård- och omsorgsboende i Spånga, tog förvaltningen initiativ till att undersöka möjligheten till att placera en ny vård- och omsorgsbyggnad på en obebyggd industritomt på Avestagatan i Spånga, kvarteret Mandelblomman 11. Tomten ligger invid det nya bostadsområdet i Solhem. Tomten ägs av Byggnads AB Gunnar Lindell, som nu planerar tillsammans med den privata entreprenören Carema Care, att uppföra ett äldreboende med 36 platser på denna tomt. I samma byggnad planeras också en förskola med 4 avdelningar tillsammans med Pysslingen AB. Ändring av stadsplanen beräknas vinna laga kraft i augusti/september 2011. Byggstarten beräknas till oktober 2011. Byggnationen beräknas stå klar 1 december 2012. Successiv överflyttning av de boende från Fristad beräknas ske från och med januari 2013. Den privata fastighetsägaren har en egen byggfirma som kommer att kunna starta byggnationen direkt efter att stadsplanen vunnit laga kraft.

Carema Care avser teckna ramavtal med staden gällande platser för heldygnsomsorg, för att möjliggöra köp av vård- och omsorgsplatser för Spånga-Tensta stadsdelsförvaltning. Förvaltningen kommer att ha regelbundna möten med Carema Care för att i möjligaste mån kunna synkronisera överflyttningen av de boende på Fristad Sjukhem som valt det nya äldreboendet i kvarteret Mandelblomman.

Avvecklingen av Fristad Sjukhem

Det är nu hög tid att börja planera för avvecklingen av Fristad Sjukhem. Sjukhemmet, som öppnades 1983, ligger i de två översta planen i hus 15 och har ett eget kontrakt. Fristad servicehus och gruppboende ligger i byggnader intill. Under sjukhemmet ligger också restaurangen och samlingsalen, som nu nyttjas av alla verksamheterna. I entréplanet under restaurangen finns i huvudsak förrådslokaler och restaurangens bilokaler, som tillhör servicehusets kontrakt. Kontraktsytan för sjukhemmet är 2197 kvm, inklusive boenderum, gemensamhetsrum- och personalutrymmen. Dessa ytor är fullt avskiljbara. Härutöver finns ytor som ingår i servicehuskontraktet som sjukhemmet exklusivt använt på entréplanet och som inte behövs när sjukhemmet är nedlagt, vilka utgör 173 kvm. Dessa ytor anser förvaltningen också är helt avskiljbaravarför dessa också sägs upp i detta sammanhang. Samlingsalen och restaurangen med sina tillhörande bilokaler i entréplanet kan dock inte sägas upp, då de måste vara kvar för servicehusets gäster. I förslaget till ny äldreboendeplan föreslås att Fristad Servicehus skall bestå som servicehus och betjäna hela Stockholms västerortsområde.

Totalt uppgår den avskiljbara ytan till 2370 kvm som förvaltningen vill säga upp. Av bifogade ritningar, se bilaga 3, framgår dessa ytor. Härtill kan ytor som sjukhemmet nyttjat tillsammans med servicehuset exempelvis korridorer, också bortfalla, i den mån de är avskiljbara.

Enligt hyresavtalet med Micasa Fastigheter är hyrestiden 20 år till och med 2025-12-31. Huvudregeln för uppsägning enligt stadens ramavtal för äldreboende är att kontraktet skall sägas upp 2 år före hyrestidens utgång. För enskilda kontrakt gäller dock om det finns giltiga skäl, rätt för en nämnd att säga upp kontraktet för frånträde i förtid. Exempel på sådant giltigt skäl för frånträde kan vara avveckling p.g.a. bristande efterfrågan/behov av den aktuella boendeformen/lokalen. Micasa skall skriftligen meddelas detta 2 år i förväg och avtalet kan då frånträdas det månadsskifte som inträffar närmast 2 år från det datum som Micasa mottog den skriftliga uppsägningen. Lokalerna som sägs upp bör ligga så att de helt kan avskiljas för annan verksamhet.

Giltigt skäl för uppsägning torde i detta fall kunna vara länsstyrelsens och arbetsmiljöverkets yttrande om brister i boendestandarden som redovisats ovan.

Förvaltningen planerar att ha inflyttningsstopp till Fristad Sjukhem från augusti 2012. De boende som väljer att flytta in i nybyggnationen i kvarteret Mandelblomman planeras kunna göra det successivt efter årsskiftet 2012/13. Hyreskontraktet med Micasa fastigheter, med sin långa uppsägningstid, går dock inte att komma ur förrän sista april 2013 om detta sägs upp direkt efter stadsdelsnämndens beslut i aprilnämnden 2011.

Verksamhetsfrågor

Enligt den nya äldreboendeplanen kommer behovet av platser i heldygnsomsorg på längre sikt kunna tillgodoses inom regionen.

Carema Care kommer att äga och driva det nya vård- och omsorgsboendet i kvarteret Mandelblomman. Detta boende kommer att vara ett alternativ som de boende i Fristad Sjukhem kan välja enligt valfrihetsmodellen. Förvaltningens uppdrag är nu att informera de boende i Fristad och deras närstående samt gode män om de valbara alternativ som finns inom Stockholms stad. Troligen kommer dock många av de boende på Fristad att välja att flytta till kv. Mandelblomman i Spånga, för att kunna vara nära anhöriga med flera.

Personalfrågorna i samband med nedläggningen av Fristad Sjukhem kommer att behandlas i ett senare skede.

Kostnader

Förvaltningens nuvarande årskostnader för totala sjukhemskontraktet är ca 2,3 mnkr och för ca 3 månaders tomhyra 2013 ca 0,6 mnkr. Hyresintäkterna som bortfaller från de boende är ca 0,3 mnkr för dessa 3 månader. Härutöver beräknas ca 1,4 mnkr bortfalla för uteblivna vårdnivåersättningar för Fristad sjukhem i samband med inflyttningsstoppet under hösten 2012. Detta innebär att sjukhemmet får tomgångskostnader med ca 1,4 mnkr under år 2012 och ytterligare 0,9 mnkr under 2013. Dessa siffror är preliminära beroende på den takt som platser kan avvecklas samt den takt som de boende kan flyttas över till andra boenden. Engångskostnader för ändringen av stadsplanen för kvarteret Mandelblomman bekostas av fastighetsägaren.

Förvaltningen avser ansöka om ovanstående medel som omstruktureringskostnader i samband med tertialrapport 1 under år 2012 och 2013. Det finns dock

enligt stadsledningskontoret ingen garanti för att dessa medel kan beviljas, då många förvaltningar skall samsas om det centrala budgetanslaget.

Risker

Risk finns att planändringen som krävs för kvarteret Mandelblomman inte vinner laga kraft på grund av överklagande från sakägare, varefter byggnationen kan dra ut på tiden. En konsekvens av detta kan bli att fastighetsägaren inte kan vänta ut denna tid av kostnadsskäl. Förvaltningen måste därför ha en alternativ planering om byggnationen överklagas.

Eftersom tillsynsmyndigheterna inte godkänner vård- och omsorgsboendet i Fristad Sjukhem, måste planerna på inflyttningsstoppet från 1 augusti 2012 stå fast. Under den 9-månadersperiod som förvaltningen då har på sig fram till sista april 2013 då kontraktet avslutas, får de boende möjlighet att välja annat boende inom staden.

Förvaltningens förslag

Mot ovanstående bakgrund föreslår förvaltningen att stadsdelsnämnden för sin del godkänner förvaltningens förslag till beslut om avvecklingsplan och uppsägning av Fristads sjukhems totala ytor till den 30 april 2013 samt hemställer hos kommunstyrelsen om godkännande av förvaltningens förslag.

Delges: Micasa Fastigheter

