

Handläggare
Amir Mohajerpour
Telefon: 0850818154

Till
Farsta stadsdelsnämnd
2020-10-22

Flytt och ombyggnad av lokal för dagverksamhet för äldre vid Edö vård- och omsorgsboende

Genomförandeärende

Förslag till beslut

Stadsdelsnämnden uppdrar åt förvaltningen att hos Micasa Fastigheter i Stockholm AB beställa ombyggnad av lokaler i A-huset på Edö vård- och omsorgsboende till dagverksamhet för äldre samt att teckna hyresavtal för de ombyggda lokalerna.

Sammanfattning

Verksamhetslokalerna vid Edö vård- och omsorgsboende har omvandlats från servicehus till ett utökad vård- och omsorgsboende och byggts om. Nämnden har sagt upp lokalerna vid A-huset och B-huset förutom återstående dagverksamhetslokaler för äldre.

Micasa Fastigheter planerar att bygga om B-huset och de lokaler där dagverksamheten är belägen. Förvaltningen har erbjudits nya lokaler för dagverksamheten i A-huset, som dock behöver byggas om och anpassas. Nämnden gav förvaltningen i uppdrag i inriktningsärende den 5 mars 2020 att beställa kostnadsunderlag, hyresoffert och tidplan inför beslut om genomförande. Micasa har presenterat framtagna underlag för förvaltningen.

Bakgrund

Stadsdelsnämnden beslutade under 2017 att omvandla servicehusverksamheten vid Edö vård- och omsorgsboende till en utökad vård- och omsorgsboendeverksamhet om totalt 107 platser.

Nämnden har sagt upp verksamhetslokalerna i A-huset och B-huset hos kommunala fastighetsbolaget, Micasa Fastigheter i Stockholm AB, som förvaltar lokalerna. Förvaltningen har återförhyrt de lokaler som utgörs av befintlig dagverksamhet.

Micasa planerar att bygga om lokalerna i B-huset till seniorboende. Det innebär att befintlig dagverksamhet måste flytta. Verksamheten har erbjudits nya lokaler, som dock behöver byggas om.

Befintlig dagverksamhet utgörs av tre enheter, Mårbacka, Blomstergården och Gäststugan, alla med demensinriktning. Verksamheten bedrivs idag i för ändamålen ej anpassade lokaler bland annat i några servicehus lägenheter.

I dagsläget har verksamheten cirka 90 brukare och besöks dagligen av ungefär 45 personer.

Nämnden beslutade den 5 mars 2020 i inriktningsärende att ge förvaltningen i uppdrag att beställa kostnadsförslag, hyresoffert och tidplan inför kommande presentation och beslut om genomförande.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts inom avdelningen för ekonomi och avdelningen för äldreomsorg. Verksamhetens fackliga representanter har varit delaktiga i planeringen redan från början. Samråd i ärendet har även skett med Micasa och stadens hyresförhandlingsfunktion på serviceförvaltningen. Samråd med berörda fackliga representanter har ägt rum och förhandling enligt MBL genomfördes den 16 september.

Ärendet

Dagverksamheten bedrivs idag i tre mindre grupper med maximalt 15 deltagare i varje grupp. Målet är att erbjuda stöd, stimulans och gemenskap. Mat och måltider är också en viktig del av dagen.

De nya lokalerna bedöms kunna ta emot lika många brukare som i befintlig lokal och fortsatt fördelat på tre mindre grupper. Micasa har presenterat underlag inför ombyggnad och anpassning av dagverksamhetslokalerna i form av hyresoffert och planritning.

I samband med planering av ombyggnation har förvaltningen i samråd med Micasa lagt särskild vikt vid att säkerställa att lokalen blir yt- och kostnadseffektiv. Det innebär att den nya lokalen omfattar mindre kommunikationsytor såsom korridorer och hisshallar och består i huvudsak av ren verksamhetsyta.

Befintlig lokal – se bilaga 1:

Verksamhetsyta: 880 m²

Kommunikationsytor: 329 m²

Årshyra: cirka 1 590 000 kronor

Ny lokal efter ombyggnad – se bilaga 2:

Verksamhetsyta: 502 m²

Årshyra: 953 800 kronor.

Förvaltningens andel av ombyggnadskostnaderna: 7 422 000 kronor
Genomsnittligt årligt hyrestillägg under 20 år: 398 000 kronor.
Total årshyra inklusive hyrestillägg år 1: cirka 1 352 000 kronor.

Ombyggnadsarbetet planeras att starta under december 2020, under förutsättning av nämndens beslut i detta ärende, och beräknas vara färdigställt preliminärt under augusti 2021.

Hysesavtalet för befintlig lokal behöver sägas upp i samband med att den nya lokalen färdigställs och ett nytt hyresavtal tecknas.

Förvaltningens förslag

Förvaltningen föreslår att stadsdelsnämnden uppdrar åt förvaltningen att hos Micasa Fastigheter i Stockholm AB beställa ombyggnad av lokaler i A-huset på Edö vård- och omsorgsboende till dagverksamhet för äldre samt att teckna hyresavtal för de ombyggda lokalerna.

Kerstin Sandström
Stadsdelsdirektör

Jonas Wilhelmsson
Avdelningschef

Bilagor

1. Ritningar befintliga lokaler
2. Ritningar nya lokaler

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Kerstin Sandström, Stadsdelsdirektör	2020-10-05
Jonas Wilhelmsson, Avdelningschef	2020-10-05