

**Handläggare**  
Linnéa Lundbäck  
Telefon: 08-50810063

**Till**  
Norra innerstadens stadsdelsnämnd  
2023-04-18

## **Inrättande av aktivitetscenter för äldre samt ny gemensamhetslokal inom ramen för servicebostad enligt LSS i fastigheten Vasen**

### **Förvaltningens förslag till beslut**

1. Norra innerstadens stadsdelsnämnd inrättar ett nytt aktivitetscenter för äldre i fastigheten Vasen, enligt förvaltningens förslag.
2. Norra innerstadens stadsdelsnämnd inrättar en ny gemensamhetslokal inom ramen för servicebostad enligt LSS i fastigheten Vasen, enligt förvaltningens förslag.
3. Norra innerstadens stadsdelsnämnd uppdrar åt stadsdelsdirektören att teckna hyresavtal med Micasa Fastigheter.

### **Sammanfattning**

Detta ärende avser inrättande av ett nytt aktivitetscenter för äldre samt inrättande av en ny gemensamhetslokal inom ramen för servicebostad enligt LSS, i fastigheten Vasen på Kadettgatan. Fastigheten ägs av stadens fastighetsbolag Micasa Fastigheter och håller på att renoveras. När renoveringen är klar ska fastigheten innehålla 87 lägenheter i ett seniorboende. I seniorboenden som ägs och förvaltas av Micasa ansvarar stadsdelsnämnden för att inrätta och driva aktivitetscenter. Fastigheten kommer även att inrymma lokaler för andra verksamheter. Med anledning av att Karlbergsvägens serviceboendes nuvarande gemensamhetslokal inte bedöms vara lämplig ur ett tillgänglighetsperspektiv har förvaltningen sökt efter en annan lokal i närområdet.

Micasa Fastigheter har presenterat två hyresofferter med förslag till hyresavtal. De två lokalerna bedöms preliminärt vara klara för inflyttning under tredje kvartalet år 2025. Förvaltningens bedömning är att lokaliseringarna i fastigheten Vasen ger bra förutsättningar för mötesplatser som främjar delaktighet, social gemenskap, meningsfullhet och trygghet.

## Bakgrund

### Aktivitetscenter för äldre

År 2017 införde Stockholms stad en icke biståndsbedömd boendeform för äldre som söker trygghet och gemenskap, seniorboende med aktivitetscenter<sup>1</sup>. Stadsdelsnämnderna ansvarar för att inrätta och driva aktivitetscenter i, eller i direkt anslutning till, seniorboenden där Micasa är fastighetsägare och hyresvärd för hyresgästerna. Stadsdelsnämnden bekostar lokaler och personal för aktiviteter och samvaro.

### Gemensamhetslokal för serviceboende LSS

På Karlbergsvägen 59 finns ett serviceboende för personer i personkrets 1 enligt LSS. Karlbergsvägens serviceboende består av elva servicelägenheter på Karlbergsvägen, Birkagatan och Tomtebogatan i Birkastaden och drivs av Olivia Omsorg på entreprenad. Boende i servicebostäder i staden ska, enligt stadens *Funktionsprogram för bostäder med särskild service SoL och LSS samt stödboende*, även ha tillgång till en gemensamhetslokal för samling av boende och personal. Den nuvarande gemensamhetslokalen för boende i Karlbergsvägens serviceboende ligger i en lägenhet på andra våningen på Karlbergsvägen 59. För att komma till lokalen behöver besökare och personal först gå upp för en trappa i entrén för att därefter ta trappor eller hiss upp till gemensamhetslokalen. Hissen i bostadshuset är liten och det är svårt att få plats med exempelvis en rollator. Det innebär att lokalen inte uppfyller kraven om tillgänglighet.

Med anledning av att lokalen ur ett tillgänglighetsperspektiv inte bedöms vara lämplig som gemensamhetslokal, har förvaltningen under flera års tid sökt en annan lokal i närområdet som ska uppfylla rådande tillgänglighets- och funktionskrav.

## Ärendet

Fastigheten Vasen 3 som ligger på Kadettgatan 2 håller sedan hösten 2023 på att renoveras. Fastigheten, som ägs av stadens fastighetsbolag Micasa Fastigheter, ska när den står klar innehålla 87 lägenheter i ett seniorboende. I seniorboenden som ägs och förvaltas av Micasa ansvarar stadsdelsnämnden för att inrätta och driva aktivitetscenter. Fastigheten kommer även att inrymma lokaler för andra verksamheter. Detta ärende avser inrättande av ett nytt

---

<sup>1</sup> Utredningen ”Äldres boende i Stockholms stad” (ÄBO) tillsattes år 2015 med uppdraget att förtydliga syfte och målgrupp för stadens nuvarande boendeformer för äldre. Utredningen föreslår införandet av den nya icke biståndsbedömda boendeformen för äldre, trygghetsboende med aktivitetscenter. Äldreboendeutredningens delrapport godkändes av kommunfullmäktige den 28 november 2016 (Dnr 152-1056/2016).

aktivitetscenter för äldre samt inrättande av en ny gemensamhetslokal inom ramen för servicebostad enligt LSS, i fastigheten Vasen 3 på Kadettgatan 2.

#### **Aktivitetscenter för äldre**

Den tilltänkta lokalen ligger på markplan i samma fastighet som Micasas seniorboende. I anslutning till lokalen finns en grönyta som möjliggör utomhusvistelse. Lokalen kommer att vara tillgänglighetsanpassad och inrymma en cafédel för besökarna, umgängesytor, personalyta inklusive kontorsdel, samt toalett.

Verksamheten kommer att vara öppen både för hyresgäster i Micasas seniorboende och för äldre boende i närområdet. Lokalen kommer även att kunna nyttjas av hyresgäster på kvällar och helger, det vill säga även utanför öppettiderna för aktivitetscentret.

#### **Förutsättningar**

Stadens fastighetsbolag Micasa Fastigheter har presenterat en hyresoffert med förslag till hyresavtal som innebär en hyrestid på fem år.

#### **Projektets nyckeltal**

- Area: 155 kvadratmeter
- Kostnad per kvadratmeter: 4576 kronor (inklusive hyrestillägg)
- Årshyra år 1: 709 280 kronor (inklusive hyrestillägg)

#### **Finansiering**

Det nya aktivitetscentrets hyra bedöms rymmas inom den ekonomiska ramen för äldreomsorgsavdelningen.

#### **Gemensamhetslokal inom ramen för servicebostad enligt LSS**

Den tilltänkta lokalen ligger på markplan i samma fastighet som Micasas seniorboende. Gemensamhetslokalen kommer att ha en egen ingång och en egen gårdsyta med möjlighet till utomhusvistelse. Lokalen kommer att vara tillgänglighetsanpassad och vara bemannad dygnet runt, innehålla umgängesytor, personalyta inklusive utrymmen för övernattnings, samt toalett.

#### **Förutsättningar**

Stadens fastighetsbolag Micasa Fastigheter har presenterat en hyresoffert med förslag till hyresavtal som innebär en hyrestid på tjugo år.

#### **Projektets nyckeltal**

- Area: 120 kvadratmeter
- Kostnad per kvadratmeter: 4592 kronor (inklusive hyrestillägg)

- Årshyra år 1: 551 040 kronor (inklusive hyrestillägg)

### **Finansiering**

Den nya gemensamhetslokalens hyra bedöms rymmas inom den ekonomiska ramen för socialtjänstavdelningen.

### **Projektets tidplan**

Enligt Micasas tidplan bedöms de två lokalerna preliminärt vara klara för inflyttning under tredje kvartalet år 2025.

### **Ärendets beredning**

Ärendet har beretts av ekonomiavdelningen, kvalitetsavdelningen, äldreomsorgsavdelningen och socialtjänstavdelningen.

### **Förvaltningens synpunkter och förslag**

#### **Aktivitetscenter för äldre**

Förvaltningen driver ett flertal träffpunkter för seniorer inom stadsdelsområdet. Träffpunkterna är mycket populära och erbjuder social samvaro, gemenskap, kostnadsfria aktiviteter och träning. Utbudet är varierat och omfattande och tas löpande fram tillsammans med besökarna. För att stärka hälsofrämjande perspektiv och kompetens har förvaltningen valt att rekrytera hälsopedagoger och friskvårdsledare till de hälsofrämjande verksamheterna. Det förebyggande och hälsofrämjande arbetet riktat till äldre är en viktig del i omställningen till en god och nära vård och omsorg samt i förslaget till en ny socialtjänstlag och i stadens handlingsplan för en äldrevänlig stad.

Förvaltningen driver idag även aktivitetscenter i anslutning till ett flertal seniorboenden. Aktivitetscentra och övriga träffpunkterna är öppna för alla seniorer, både för personer som bor i fastigheten med seniorbostäder och i närområdet. Förvaltningens bedömning är att aktivitetscentrets lokalisering vid Vasens seniorboende ger bra förutsättningar för mötesplatser som främjar social gemenskap, meningsfullhet och trygghet.

#### **Gemensamhetslokal inom ramen för servicebostad enligt LSS**

Med anledning av den bristande tillgängligheten i den nuvarande gemensamhetslokalen har förvaltningen sökt en annan lokal som uppfyller kraven om tillgänglighet. Det ska vara lätt att ta sig mellan servicebostaden och gemensamhetslokalen och förvaltningen har därför sökt en lokal i närområdet. Enligt stadens *Funktionsprogram för bostäder med särskild service SoL och LSS samt stödboende* ska gemensamhetslokalen kunna fungera som den samlade punkten för de boende. Ytorna bör vara dimensionerade så att alla som bor i servicebostaden kan delta i olika aktiviteter samtidigt. Personal och chef för den nuvarande gemensamhetslokalen har involverats i

arbetet gällande lokalens utformning för att den ska tillgodose behov hos såväl brukare som personal. Förvaltningen bedömer att gemensamhetslokalens lokalisering i fastigheten Vasen ger bra förutsättningar för en tillgänglig mötesplats som främjar delaktighet, social gemenskap, meningsfullhet och trygghet.

I Stockholms stads fastighets- och lokalpolicy, som är en bilaga till stadens budget, är en utgångspunkt att kommunala verksamheter i första hand ska inrymmas i av staden ägda fastigheter. Föreslagna verksamhetslokaler ägs av stadens fastighetsbolag Micasa Fastigheter och bedöms uppfylla rådande tillgänglighets- och funktionskrav.

Mot bakgrund av ovan föreslår förvaltningen att stadsdelsnämnden fattar beslut om att inrätta ett nytt aktivitetscenter för äldre, samt att inrätta en ny gemensamhetslokal inom ramen för servicebostad enligt LSS, i fastigheten Vasen 3.

Förvaltningen föreslår även att stadsdelsnämnden uppdrar åt stadsdelsdirektören att teckna hyresavtal med Micasa Fastigheter.

Jesper Ackinger  
Stadsdelsdirektör  
Norra innerstadens  
stadsdelsförvaltning

Maria Härenstam  
Avdelningschef  
Norra innerstadens  
stadsdelsförvaltning

## Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Jesper Ackinger, Stadsdelsdirektör	2024-04-07
Maria Härenstam, Avdelningschef	2024-04-07