

§ 11**Genomförandeärende för nyproduktion av vård- och omsorgsboende samt seniorbostäder med aktivitetscenter i Årsta**

EÄV 2024/785

Beslut

1. Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnd godkänner förvaltningens förslag om att genomföra nyproduktion av vård- och omsorgsboende inom fastigheten Ånn 7 i Årsta med en tillkommande årshyra om 20,6 mnkr i 2025 års penningvärde.
2. Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnd godkänner förvaltningens förslag om att genomföra nyproduktion av lokaler för aktivitetscenter inom fastigheten Ånn 7 i Årsta med en tillkommande årshyra om 800 tkr i 2025 års penningvärde.
3. Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnd godkänner förvaltningens förslag om att genomföra nyproduktion av lokaler för hemtjänstkontor inom fastigheten Ånn 7 i Årsta med en tillkommande årshyra om 900 tkr i 2025 års penningvärde.
4. Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnd ger förvaltningen i uppdrag att teckna hyresavtal och beställa nyproduktion inom fastigheten Ånn 7 i enlighet med vad som framgår av detta tjänsteutlåtande.

Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnd föreslår att kommunstyrelsen beslutar följande:

1. Genomförande av nyproduktion av vård- och omsorgsboende, lokaler för hemtjänstkontor och aktivitetscenter inom fastigheten Ånn 7 i Årsta med en tillkommande årshyra om totalt 22,3 mnkr i 2025 års penningvärde godkänns.
2. Nämnden ansöker om stimulansbidrag om 7,2 mnkr vilket avser startkostnader för vård- och omsorgsboendet med 100 tkr per lägenhet.

Jäv

Peter Backlund (L) anmäler jäv och deltar inte i genomgång och beslut i ärendet.

Sammanfattning av ärendet

För att möta de ökande behoven till följd av den åldrande befolkningen förslås det i stadens äldreboendeplan en nyproduktion av ett vård- och omsorgsboende i Enskede-Årsta-Vantör med önskat

färdigställande år 2027. Äldreboendeplanen beaktar även behov och efterfrågan av seniorbostäder. Inriktningen är att utveckla Micasa Fastigheters befintliga fastighet Ånn 7 i Årsta med nyproduktion av vård- och omsorgsboende, seniorbostäder med aktivitetscenter och lokaler för hemtjänstkontor i och med att nuvarande byggnad inte uppfyller dagens krav, har dålig energiprestanda och ett stort underhållsbehov och ska rivas.

Inriktningsärende beslutades år 2020 och detaljplanen vann laga kraft 2024. Projektet omfattar nybyggnation av tre byggnader. Två lamellhus med seniorbostäder och ett större kvartershus med både vård- och omsorgsboende och seniorbostäder samt lokaler för aktivitetscenter och hemtjänstkontor. Vård- och omsorgsboendet kommer att innehålla 72 lägenheter och det kommer att finnas 61 seniorbostäder mellan ett till tre rum och kök, gästlägenhet och ett gemensamt utrymme. Ånn 7 projekteras för att byggas enligt miljöbyggnadssystemets silvernivå och kommer att genomföras som ett pilotprojekt för cirkulärt byggande.

Av flera skäl har projektkostnaden ökat sedan inriktningsärendet beslutades. Det beror bland annat att kalkylen utgick från 2020 års penningvärde, nuvarande kalkyl är uppräknad till beräknat penningvärde för år 2028. Byggkostnaderna har ökat till följd av de senaste årens kostnadsutveckling och att funktioner som reservkraft har tillkommit. För att bibehålla ett positivt resultat har intensivt arbete skett med kostnadseffektiviseringar. Investeringskalkylen som framgår av bilagan redovisar därmed ett positivt resultat om 3 mnkr, vilket är samma resultat som redovisades i inriktningsärendet.

En hyresoffert enligt bilaga 2 har överlämnats till Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsförvaltning för lokalerna avseende vård- och omsorgsboendet, aktivitetscentret och lokalen för hemtjänstkontor. Stadsdelsförvaltningen har en tillkommande årshyra om 20,6 mnkr för vård- och omsorgsboendet. Nettohyreskostnaden (NHK) uppgår till 516 kr per lägenhet och dygn. Hyran för de enskilda lägenheterna beräknas till ca 7 000 kr per månad, samtliga i 2025 års penningvärde. Förvaltningen ansöker om stimulansbidrag för startkostnader. Med nuvarande fördelningsnyckel för äldreomsorgen kommer den höga nettohyreskostnaden leda till anpassningar i förvaltningens möjligheter till utförande och drift.

Enskede-Årsta-Vantör är en stadsdel där andelen personer över 65 år ökar kraftigt. Behoven av vård- och omsorgsboende i staden har nu börjat öka. Micasa och stadsdelsförvaltningen ser det därmed som angeläget att genom projektet Ånn säkerställa tillgången till moderna och funktionella vård- och omsorgsboenden i enlighet med den stadsövergripande äldreboendeplanen. Projektet bidrar också till att möta stadens behov av goda bostäder och lokaler för äldre i enlighet med bolagets plan för utbyggnad av seniorbostäder.

Projektet bidrar till goda lokaler för stadsdelens personal och lokaler för social samvaro för äldre.

Yrkanden

Emelie Wassermann (SD) yrkar att nämnden beslutar enligt följande:

1. Att avslå förvaltningens förslag till beslut
2. Att en fördjupad utredning av kostnadseffektiviteten och sammanställning av alternativa lösningar genomförs.
3. Därutöver anföra följande:

Det vore önskvärt om det på förhand gjorts analys av kostnadsläget för äldre samt planerade vård- och omsorgsboendet Ånn 7, i syfte att jämföra med andra möjliga alternativ.

Vi önskar även att förvaltningen redovisat vilka specifika krav nuvarande boenden inte uppfyller samt undersökt möjligheterna till renovering samt löpande kontrollera underhållsplanen i stället för akut nybyggnation

Förvaltningen har tidigare framhållit ett "akut behov" av såväl renovering som nybyggnation. Den aktuella planen för ett nytt vård- och omsorgsboende, Ånn 7 i Årsta, innebär dock en beräknad nettohyreskostnad på 516 kronor per lägenhet och dygn – en kostnad som vida överstiger exempelvis Högdalens vård- och omsorgsboende (102 kr/lgh/dygn), Stureby (139 kr/lgh/dygn) och Tussmötegården (172 kr/lgh/dygn). En skillnad på fem gånger dagens kostnad i Högdalen bör enligt vår mening föranleda en noggrann granskning av projektets ekonomiska hållbarhet.

Här uppstår också frågan om projektet framför allt drivs av redan upparbetade förgäveskostnader på 26,5 miljoner kronor, exklusive moms, och hotande vite på 13,9 miljoner kronor för avtalsbrott om inget byggbeslut fattas. I sådana lägen är det av stor vikt att alla möjliga alternativ belyses, inte minst med tanke på hållbarhet, miljö och ekonomi. Äldreboenden som i dag har låg kostnad skulle möjligen kunna renoveras och moderniseras, förutsatt att en tydlig underhållsplan finns och att nödvändiga åtgärder kan vidtas för att uppfylla lagkrav och kvalitetsstandarder.

Nedan följer ett antal frågor och aspekter som behöver tydliggöras: Alternativa förslag: Har andra lösningar än nybyggnation verkligen utretts ingående – exempelvis en grundlig renovering som kan vara mer kostnads- och miljöeffektiv?

Räntekostnader: Hela 40 procent av hyrestillägget under de första tio åren uppges utgöra ränta. Har man utrett om det finns andra upplägg eller finansieringsformer som är mer fördelaktiga?

Genom att utreda dessa frågor och redovisa en jämförande analys skapas bättre förutsättningar för ett beslut som är ekonomiskt hållbart, tar hänsyn till miljön och garanterar en god vård- och omsorgsstandard. Det är av stor vikt att stadsdelen använder skattemedel på ett sätt som maximerar nytta och kvalitet för våra äldre utan att belasta kommunens ekonomi mer än nödvändigt.

Ordförande Hassan Jama (V) yrkar att nämnden beslutar enligt förvaltningens förslag till beslut.

Beslutsgång

Ordförande Hassan Jama (V) ställer Emelie Wassermanns (SD) förslag mot förvaltningens förslag till beslut och finner att nämnden beslutar i enlighet med förvaltningens förslag till beslut.

Reservation

Emelie Wassermann (SD) reserverar sig mot beslutet till förmån för sitt eget yrkande.

Handlingar i ärendet

- EÅV 2024/785-1 Tjänsteutlåtande: Genomförandeärende för nyproduktion av vård- och omsorgsboende samt seniorbostäder med aktivitetscenter i Årsta
- EÅV 2024/785-1.1 Bilaga 1 Investeringskalkyl 2024-12-18 (sekretess)
- EÅV 2024/785-1.2 Bilaga 2 Hyresoffert Ånn 7 2024-12-18 ink bilagor
- EÅV 2024/785-1.3 Bilaga 3 Ritningar