

## Ombyggnation Nacka seniorcenter Talliden

### Förslag till beslut

Kommunstyrelsens verksamhetsutskott beslutar att ge produktionsdirektören för Valfärd samhällsservice uppdrag att arbeta för en ombyggnation av Nacka seniorcenter Talliden.

### Sammanfattning av ärendet

Nacka seniorcenter Talliden behöver renoveras och moderniseras för att möjliggöra en fortsatt god äldreomsorg med god ekonomi. Lokalerna är i dagsläget slitna och inte fullt ut anpassade för verksamhetens behov. Verksamheten har gått med ekonomisk förlust de senaste åren. För att kunna driva verksamheten effektivt framöver behöver lokalernas utformning anpassas samtidigt som antalet lägenheter utökas.

Enheten för fastighetsförvaltning har tillsammans med fastighetsägaren och Valfärd samhällsservice arbetat fram underlag för en ombyggnation som både ökar antalet lägenheter från 47 till 59 lägenheter och förbättrar logistik och överblick. Den nya utformningen kommer bidra till bättre kundupplevelse och trygghet samt till ökad effektivitet i bemanningen.

Under ombyggnadsperioden som bedöms pågå under 18 månader kommer en tredjedel i taget att stängas ner vilket kompenseras med hyressänkning för kommunen under byggtiden. Under byggtiden kommer verksamhetskostnaderna vara högre än intäkterna men det finansieras inom affärsområdet. Valfärd samhällsservice bedömer att verksamheten kommer att kunna drivas med god lönsamhet och kvalitet efter renoveringen trots att hyran höjs, detta tack vara det ökade antalet kunder och bättre utformning. Talliden är en attraktiv verksamhet som ligger centralt i Nacka och som erbjuder relativt låga hyror för de boende.

Valfärd samhällsservice avser som ett första steg teckna en avsiktsförklaring med enheten för fastighetsförvaltning att inleda projekteringsarbeten för ombyggnation. Enheten för fastighetsförvaltning tecknar i sin tur motsvarande avtal med fastighetsägaren. Om projektet avbryts innan genomförande kommer verksamheten att behöva betala delar av de kostnader som projekteringen kostat, dock maximalt en miljon kronor.



## Ärendet

Nacka seniorcenter Talliden är ett av fyra särskilda boenden för äldre som drivs av Valfärd samhällsservice. Boendet har under en längre tid haft behov av renovering och ombyggnation och nu finns en färdig plan för genomförande som enheten för fastighetsförvaltning tagit fram i samverkan med fastighetsägaren Rikshem och Valfärd samhällsservice.

### Bakgrund

Nacka seniorcenter Talliden (NSC Talliden) är byggt under tidigt 50-tal. Fastigheten designades som boende för äldre med lättare behov av stöd och användes för det under många år. Successivt har verksamheten och boendet anpassats för att kunna erbjuda vård och service på mer avancerad nivå i takt med att kunderna blivit allt mer omvårdnadskrävande. De fysiska anpassningarna har skett i små steg och större ingrepp och renoveringar har inte genomförts.

NSC Talliden uppfattas som mysigt och trivsamt av kunder och besökare och byggnadens exteriör har dessutom kulturhistoriskt värde. Fastigheten är dock illa anpassad för att driva modern och effektiv äldreomsorg i linje med de behov som finns i nuläget. Utformningen gör att det är svårt att ha överblick i lokalerna vilket också hindrar rörlighet för kunderna. Det i sin tur innebär att det behövs mer personal per avdelning än vad som är nödvändigt vid mer modern planlösning. Det saknas också möjlighet att göra fasta installationer av exempelvis takmonterade lyftar och andra redskap som underlättar för kunder och personal.

I dagsläget har NSC Talliden 46 lägenheter varav en är för sammanboende par vilket innebär att man som mest kan ta emot 47 kunder samtidigt. 27 av platserna är anpassade för boende med demenssjukdom. Verksamheten har cirka 50 tillsvidareanställda medarbetare och under ett normalt dygn arbetar ungefär 24 personer på Talliden beroende på kundernas omvårdnadsbehov vid det tillfället.

Boendet är uppskattat av kunder, besökare och medarbetare. I normalläge är boendet fullbelagt och i nuläget finns det flera presumtiva kunder som vill flytta dit. Anledningar till att kunder söker sig dit är, förutom det goda bemötandet och höga kvaliteten, att det ligger centralt till och att hyrorna för lägenheterna är låga.

Trots god beläggning är det mycket utmanande att bedriva verksamhet som är av både hög kvalitet och kostnadseffektiv i lokalerna. Det handlar huvudsakligen om att den dåliga planlösningen innebär att man måste ha mer personal på plats jämfört med en modernt utformad verksamhet. En annan orsak är också att boendet erbjuder för få lägenheter. NSC Talliden har de senaste åren inte kunnat gå med överskott.

### Nya möjligheter

Enheten för fastighetsförvaltning har under 2020 tillsammans med fastighetsägaren Rikshem och Valfärd samhällsservice arbetat fram underlag för hur NSC Talliden kan



byggas om och renoveras för att skapa ett modernt och fräscht boende som är fortsatt attraktivt för kunderna och som även blir mer kostnadseffektivt att driva.

Efter ombyggnationen kommer verksamheten ha 59 rum varav 3 blir dubbelrum. Hela boendet anpassas för att kunna erbjuda vård och omsorg för personer med demenssjukdom. Anpassad planlösning gör att överblick och logistik förbättras avsevärt. Det innebär också att kunderna får lättare att flytta sig i boendet vilket bidrar till trygghet och säkerhet.

Samtliga lägenheter, gemensamhetsutrymmen, personalutrymmet och servicedelar renoveras. Nya lägenheter tillkommer bland annat tack vara att man kan bygga om serviceutrymmen och få bort döda ytor så att verksamheten i övrigt kan bedrivas mer effektivt. Köket byggs om, flyttas och ändras från att vara ett stort tillagningskök till att bli ett mindre beredningskök.

Bygganden kommer inte att förändras exteriört men de yttre miljöerna anpassas så att det blir mer tillgängliga och trivsamma. Även angöring för person- och varutransporter görs om vilket kommer öka säkerheten kring boendet.

#### Påverkan under byggtiden

Byggprojektet bedöms pågå under drygt 18 månader. Boendet består av tre flyglar och man kommer att stänga ner en flygel i taget för ombyggnation och renovering. I första fasen kommer cirka 15 lägenheter att evakueras. Efter att beslut om ombyggnation fattats anpassas intaget av nya kunder fram till byggstart som troligen blir i början av 2022. De boende vars lägenheter ska byggas om erbjuds i första hand att flytta inom NSC Talliden till en annan avdelning. Om antalet tomma lägenheter inte räcker till erbjuds boende på annat boende inom ramen för Nackas kundval. Samverkan kring detta sker redan med kommunens äldreenhet. Erfarenheterna från omflyttningen av kunder i samband med nedläggning av NSC Älta är goda och Valfärd samhällsservice bedömer att omflyttning kan ske i god ordning i dialog med kunder och anhöriga.

Under ombyggnationen minskar även bemanningsbehovet. Medarbetarna kommer i första hand att behålla sin placering på NSC Talliden men förlägga en del av sin arbetstid på andra verksamheter inom ramen för den flexibla arbetstidsmodellen. Vissa omplaceringar kan dock behöva ske till andra verksamheter inom Valfärd samhällsservice.

Utöver avstängda delar ska verksamheten kunna fortsätta med god kvalitet och trygghet för kunderna.

#### Tidplan

Projekteringsarbete påbörjas under februari 2021 och byggarbetet som troligen inleds i början av 2022 bedöms pågå under drygt 18 månader.



## **Ekonomiska konsekvenser**

NSC Talliden har de senaste åren gått med underskott. För att verksamheten ska kunna nå en budget i balans krävs ombyggnation för att möjliggöra effektivare drift och fler kunder. Om fastigheten inte byggs om kommer Valfärd samhällsservice inte kunna driva vidare boendet i egen regi.

Ombyggnationen finansieras genom att Rikshem höjer hyran för Nacka kommun efter genomfört projekt. Enheten för fastighetsförvaltning tecknar hyresavtal på 20 år med Rikshem och Valfärd samhällsservice hyr i sin tur av enheten för fastighetsförvaltning med motsvarande villkor.

Valfärd samhällsservice kalkylerar med en hyreshöjning för kunderna på 10 % jämfört med 2021 års nivå, den nya hyresnivån ligger fortfarande bland de lägre i Nacka efter förändringen. Bedömningen är att efterfrågan från kunderna kommer att vara fortsatt hög och att verksamheten efter ombyggnation kommer ha goda förutsättningar att leverera god kvalitet med en budget i balans.

Efter beslut om att gå vidare med projektet tecknar enheten för fastighetsförvaltning avsiktsförklaringar med både Valfärd samhällsservice och Rikshem. Därefter inleds projekteringsarbete omgående. Nacka kommun har möjlighet att avbryta arbetet fram till byggstart men måste då stå för de kostnader som uppkommit för Rikshem under arbete, dessa kostnader kan som mest uppgå till 1 miljon kronor. Till det kommer det arbete som kommunens tjänstemän lägger ner.

Under själva ombyggnadsarbetet kommer verksamheten att tappa intäkter och kostnaderna går inte att reducera i samma omfattning trots att kommunen betalar reducerad hyra under byggtiden. De ekonomiska förlusterna ska därför täckas av övriga verksamheter inom affärsområdet.

## **Konsekvenser för barn**

Inga konsekvenser för barn föreligger.

Anette Böe  
Produktionsdirektör  
Valfärd samhällsservice

Henrik Feldhusen  
Bitr. produktionsdirektör  
Valfärd samhällsservice