

Vård- och omsorgsförvaltningen  
**Tjänsteskrivelse till äldrenämnden**

Datum:  
2021-05-21

Diarienummer:  
ALN-2021-00287

Handläggare:  
Jonas Nord, Rebecca Strand, Madeleine Persson

## Central träffpunkt för äldre i Busstornet, Norra Hovstallängen

### Förslag till beslut

Äldrenämnden beslutar

1. **att** förlägga träffpunktsverksamhet i inhyrd lokal i centrala Uppsala (Busstornet, Norra Hovstallängen).

### Sammanfattning

För närvarande bedrivs ett byggprojekt i Kungsängen benämnt Norra Hovstallängen. Planen är att det bland annat ska anläggas en förskola, skola (årskurs 1-9) samt en idrottshall. Planerat färdigställande för bygget och start av verksamhet är år 2026.

Under våren har Vård- och omsorgsförvaltningen, mer specifikt äldrenämndens verksamhetsområde, fått förfrågan om de är intresserade av att hyra in sig i byggnaden benämnd Busstornet.

Efter förfrågan har förvaltningen utrett vilka eventuella verksamheter som kan passa, dels i själva lokalen, men även utifrån dess läge och gällande planerade verksamheter i området, och kommit fram till att det främst skulle vara aktuellt att bedriva träffpunktsverksamhet där.

Det finns både fördelar och nackdelar, beskrivet mer utförligt nedan. Till fördelarna hör att det ger möjlighet till en central träffpunkt med möjlighet till flera samnyttjande- och samverkanslösningar. Till nackdelarna hör att vi inte idag kan säkerställa den exakta kostnaden samt att det förmodligen kommer bli dyrare än andra träffpunkter då den kommer vara belägen centralt. Att projektet väntas vara färdigt år 2026 kan vara både för- och nackdel. Det är lång tid till dess att verksamhet kan bedrivas i byggnaden vilket kan ses som en nackdel samtidigt som vi har möjlighet att ställa om vår verksamhet och att strategiskt planera vår lokalförsörjning gällande träffpunktsverksamheten.

För att kunna gå vidare med projektet behöver det finnas verksamheter som visar sitt intresse och därav behövs ett beslut från äldrenämnden gällande att bedriva verksamhet i Busstornet.

## **Beredning**

Ärendet har beretts av Vård- och omsorgsförvaltningen, avdelningen för systemledning, enheten för strategiskt stöd och Stab fastighet, enhet strategi och beställning.

## **Ärendet**

Vård- och omsorgsförvaltningen, tidigare äldreförvaltningen, har under våren blivit tillfrågade om deras intresse att år 2026 flytta in i och bedriva verksamhet i byggnaden kallad Busstornet vid Norra Hovstallängen.

I enlighet med verksamhetsplanens mål gällande ökat antal träffpunkter läggs nu förslag till uppförande av Träffpunkt i den befintliga byggnaden "Busstornet" på fastigheten Kungsängen 24:1.

På fastigheten kommer även nybyggnation att ske. Detta i form av lokaler för förskola, skola (årskurs 1-9), idrottshall, tillagningskök, utemiljö, parkeringsgarage och kontor. Projektet går under namnet Norra Hovstallängen. Den tilltänkta lokalen för träffpunkt kommer i samband med uppförandet av de nya byggnaderna att renoveras enligt verksamheternas kravställning. Samtliga lokaler ska vara färdigställda HT 2026. I den aktuella byggnaden har sedan tidigare kulturförvaltningen visat intresse att bedriva fritidsklubb. För att kunna gå vidare med projektet krävs att fler aktörer åtar sig att bedriva verksamhet på fastigheten då det behöver säkras upp hyresgäster inför upphandling av aktör. Utöver utbildningsförvaltningen, som ska bedriva skola, har frågan ställts till bland annat dåvarande äldreförvaltningen och kulturförvaltningen.

För att kunna kontakta möjliga hyresvärdar enligt tidsplan behövs beslut från fler aktörer om att bedriva verksamhet snarast möjligt.

## **Föredragning**

### ***Projekt och tidsplan***

I nuläget äger Uppsala kommun marken som projektet avser, Norra Hovstallängen (se bild 1 och bild 2). Emellertid ska marken inom projektet säljas till den tilltänkta hyresvärden som också ska vara ansvarig byggherre för projektet. Hyresvärden bygger enligt kommunens kravställning och val av hyresvärd kommer ske via en urvalsgrupp. Valet av hyresvärd kommer genomföras utifrån de urvalskriterier som styrgruppen för projektet satt upp. Stort fokus kommer att ligga vid att hyresvärden kan genomföra byggnation och hyra ut lokaler till en bra och rimlig hyresnivå. Kommunen kommer således, efter färdigställande, att hyra in aktuella lokaler i objektet. Syftet med tillvägagångssättet är att minska kommunens investeringskostnader.

Tidplanen för projektet är färdigställande under hösten 2026. Dock krävs beslut från förvaltningarna i kommunen gällande inhyrningar redan nu för att kunna färdigställa och få ut marknadsföringsmaterial till intressenter innan sommaren. Detta för att hyresvärdar ska kunna lämna förslag på utformning under hösten och för att urvalsgruppen sedan ska kunna välja mellan dessa hyresvärdar och ha beslut om tilltänkt hyresvärd innan jul. All kravställning måste vara gjord till

marknadsföringsmaterialet för att alla hyresvärdar ska kunna lämna förslag med samma förutsättningar. All kravställning gentemot hyresvärden måste säkerställas nu så att hyresberäkningar ska kunna bli så korrekta som möjligt och således inte behöva justeras senare under projektets gång. Affärsupplägget bygger på att de förvaltningarna som säger ja nu även kommer fullfölja sitt deltagande i fastigheterna, detta för att säkra hela projektets ekonomiska bäring.

### **Byggnad och kostnad**

Busstornet inrymmer 3 våningsplan med vardera ca 200 m<sup>2</sup> lokalyta. Den tilltänkta inhyrningen rör sig om cirka 300 kvadratmeter, som utgörs av ett eget plan och ett plan som nyttjas tillsammans med fritidsklubb. Exakta fördelningen av ytor mellan fritidsklubb och träffpunkt i Busstornet är ännu inte satt men ovan nämnd storlek på 300 kvadratmeter ligger till grund för beräkning av schablonhyran per år.

Byggnaden kommer att tillgänglighetsanpassas utifrån rådande krav. I dagsläget finns ingen hiss i byggnaden utan endast trappor för att kunna ta sig mellan våningsplanen (se bild 5<sup>1</sup>). För att åtgärda det kommer en hiss att anläggas utanpå byggnaden. Enligt den antikvariska utredningen får det inte göras förändringar i trapphuset. I övrigt kan lokalen utformas efter behov med förbehåll för bärande väggar.

Schablonkostnaden som tagits fram är 2425 kronor per kvadratmeter och år, vilket gör att schablonhyran per år blir cirka 727 500 kronor. Schablonhyran är endast en indikativ nivå och kommer att revideras i samband med att hyresvärd har valts. Det ska även tilläggas att beräkningen gjorts utifrån de nya inhyrningar som gjorts på liknande sätt med fritidsklubbar då det inte genomförts någon inhyrning för träffpunkter i nya eller nyrenoverade objekt. Hyran kommer även att påverkas av de krav som ställs på lokalen och de kan se olika ut mellan fritidsklubbar och träffpunkter. Nedan följer en tabell för jämförelse av olika träffpunkter och kostnaden för dem. I tabellen finns även lokaler för Anhörigcentrum med då det är en jämförbar lokal som ligger centralt i S:t Per gallerian. Det bör betonas att några av objekten är äldre inhyrningar vilket även speglar kostnaden. För Storgatan 11 och Anhörigcentrum finns det förhållandevis nya avtal.

Tabell 1, jämförelse av lokalkostnader

Lokal	Adress	Kostnad / kvm	Kommentar
Busstornet	Kungsängen 24:1	Schablonkostn. 2425 kr	Exklusive drift
Storvreta	Hasselvägen 1	1459 kr	Exklusive drift
Träffpunkt 86:an	Svartbäcksg. 86	813 kr	Exklusive drift
Träffpunkt Treklängen	Valthornsv. 19	2289 kr	Inklusive delvis drift <sup>2</sup>
Träffpunkt Storgatan 11	Storgatan 11	2126 kr	Inklusive delvis drift
Anhörigcentrum	Svartbäcksg. 7-11	2955 kr	Inklusive delvis drift

Utöver hyran tillkommer driftskostnad, parkering och investeringskostnad för exempelvis inventarier och IT-utrustning. Det finns inga referensprojekt i form av nybyggda träffpunkter så den framtagna schablonkostnaden är baserad på andra objekt med liknande innehåll.

<sup>1</sup> Det finns ingen aktuell planritning för Busstornet. Bilderna speglar således inte dagens planlösning men ger en indikation på hur byggnaden ser ut invändigt.

<sup>2</sup> Delvis drift innebär lite olika saker för de olika objekten, det kan innefatta exempelvis fjärrvärme och sophantering.

## Demografi

Då byggnaden kommer ligga förhållandevis centralt i staden och nära centralstationen finns möjlighet för många invånare att komma till den. Demografen i närområdet (Kungsängen) såg för 2019 ut enligt följande:

Tabell 2, Demografi 2019

	Antal personer 65+	Andel personer 65+
Kungsängen	887	13 %
Centrum	1964	27 %
Uppsala kommun	38364	17 %

År 2019 låg närområdet några procent under genomsnittet för andelen äldre personer över 65 i Uppsala kommun. Emellertid ligger centrum, vilket också kan räknas som upptagningsområde för träffpunkten, över genomsnittet. Vidare visar prognosen för år 2024<sup>3</sup> att andelen äldre i närområdet kommer öka samtidigt som centrum kommer behålla sin andel av invånare 65 år och äldre. Utvecklingen ser således ut att gynna en placering av träffpunkt vid Norra Hovstallängen.

Tabell 3, Demografi 2024

	Antal personer 65+	Andel personer 65+
Kungsängen	1576	18 %
Centrum	1875	26 %
Uppsala kommun	42150	17 %

I närområdet för den planerade träffpunkten ligger Seniorrestaurang Senioren. Senioren är den mest välbesökta seniorrestaurangen i Uppsala kommun. Utöver möjligheter till synergieffekter (läs nedan) ger den en fingervisning om målgruppen för deltagande på träffpunkten. Seniorrestaurangen har dagligen nästan 200 gäster som är 65 år och äldre. Antalet besökare på Senioren visar på att det finns ett underlag i stadsdelen, antingen om det är kommuninvånare som bor i stadsdelen eller åtminstone besöker den, äldre kommuninvånare som även skulle kunna besöka träffpunkten.

Tabell 4, Gäster Seniorrestaurang Senioren, Kungsängsgatan 25

	Antal gäster 65+	Antal gäster 65+ per dag
2019	69374	Ca 190
2020 (januari & februari)	11678	Ca 197

## Träffpunktsverksamheten

Det har förts samtal med ledningen (områdeschef, verksamhetschef, administratör) för träffpunktsverksamheten. De är positiva till att bedriva träffpunkt i Busstornet och ser det först och främst som en möjlighet att bedriva en träffpunkt centralt i staden där vi idag inte har en regelrätt träffpunkt, då Storgatan 11 fungerar på ett lite annorlunda sätt. Att befinna sig centralt i staden ger också möjligheter för andra aktiviteter och andra samverkansmöjligheter tack vare innerstadens utbud. Vidare ser de möjligheter

<sup>3</sup> Framtidsprognoser gällande demografi är osäkra vilket bör tas i beaktning.

att utnyttja närområdet, exempelvis stadsparken, närliggande utegym och årummet, för att fortsätta med uteaktiviteter för de äldre (se bild 1 och bild 2).

De ser också möjligheter att locka nya deltagare samt att de även ser den geografiska platsen som möjlighet för deltagare utanför närområdet att komma till träffpunkten då den skulle ligga förhållandevis nära centralstationen (se bild 1) och seniorrestaurang Senioren, belägen på Kungsgatan 25 (läs mer nedan). Det kommer även finnas garage under marken för parkering för besökare som kommer med bil utifrån.

Träffpunkten skulle även kunna fungera som ett nav för eventuell mobil träffpunktverksamhet där den i sådana fall skulle kunna utgå från Busstornet, exempelvis för parkering av bilar i garaget under marken.

En träffpunkt i Busstornet skulle även på sikt kunna fungera som ersättning eller som komplement till befintliga träffpunkter i staden, bland annat Träffpunkt 86:an vars avtal går ut 31 december 2022. Busstornet skulle, i det fall det beslutas om att förlägga verksamhet där, ingå i det övergripande arbetet kring träffpunktslokaler.

De ser också möjligheter i att kunna utforma en träffpunkt utifrån både verksamhetens och personalens behov då det kommer genomföras en renovering av lokalen. Det poängteras dock att det måste finnas möjlighet att ställa om lokalerna för att passa deras behov. Enligt förslaget beskrivet ovan ska det finnas stora möjligheter att anpassa lokalen utifrån de kommande hyresgästernas behov. Det är dock en kostnadsfråga beroende på hur mycket som ska ändras och renoveras, vilket i slutändan kommer att påverka hyran.

### ***Samverkan och samnyttjande***

I dagsläget har kulturförvaltningen givit en viljeinriktning att bedriva verksamhet i Busstornet i form av en fritidsklubb. En fritidsklubb är en samlingspunkt för barn i skolåldern där de kan vara mellan skolan och till dess att föräldrarna kommer hem.

Fritidsklubb är en verksamhet som rent verksamhetsmässigt fungerar bra att samnyttja lokaler med. De har ungefär samma behov av lokaler som träffpunkterna, exempelvis större ytor för fysisk aktivitet, och rum för skapandeverksamhet. Vidare är fritidsklubbarna öppna mellan 13-18 under skoldagar vilket gör att det finns möjlighet för träffpunkten att nyttja gemensamma lokaler under förmiddagen. Idag delar fritidsklubb och träffpunktverksamhet lokaler i Eriksberg (Orstenen). Samnyttjandet har dock inte kunnat utvärderas då träffpunktsverksamheten inte bedrivits i lokalerna under pandemin. Ett scenario skulle kunna vara att träffpunkten och fritidsklubben får ett plan vardera som egen hemvist där det tredje planet skulle kunna bestå av samnyttjade ytor och där kostnaden delas av respektive verksamhet.

Skolan och idrottshallen kommer också ge möjlighet till samverkan och samnyttjande. Det kommer finnas möjlighet för träffpunkten att hyra in sig i lokaler så som idrottshall, slöjdsal och bildsal (se Bild 4).

Ur ett äldreperspektiv ligger seniorrestaurang Senioren i närheten. I dagsläget finns ingen träffpunktsverksamhet i närheten av Senioren. Det kan finnas möjlighet för viss synergieffekt då äldre kan äta subventionerad lunch och delta i träffpunktsverksamhet i samma område. De som idag går på Senioren skulle kunna lockas till träffpunkten och de som kommer till träffpunkten kan hänvisas till Senioren.

Att befinna sig på samma plats som en skola och en fritidsklubb ger både för- och nackdelar. Möjlighet till lokalsamverkan är en fördel. Att befinna sig på samma plats som barn och unga ger också möjlighet till intergenerationella möten mellan äldre och

yngre. Att yngre och äldre möts skapar trygghet och förståelse mellan de olika grupperna och det kan även finnas möjligheter till gemensamma aktiviteter. Samtidigt kan en skolgård (se bild 3 och bild 4) och många barn och unga i området skapa otrygghet för vissa äldre som därmed väljer att inte gå till träffpunkten. Emellertid har exempelvis seniorluncher i skolan<sup>4</sup> visat att det finns vinster för både äldre och yngre att de möts och befinner sig på samma plats.

Vidare finns det genom samnyttjande möjligheter till ekonomiska besparingar utöver delande av ytor. Ekonomiska besparingar kan även göras genom exempelvis gemensamt städavtal, att kostnaden för inventarier i de delade ytorna delas mellan aktörerna samt att kostnader för gemensamma övriga ytor så som personalmatsal, toaletter, korridorer etc. delas mellan aktörerna.

### **Ekonomiska konsekvenser**

I förhållande till andra lokaler för träffpunkter kommer Busstornet mest troligt bli dyrare än befintliga träffpunktslokaler, åtminstone per kvadratmeter. Dock bör vissa aspekter tas i beaktning gällande kostnadsbilden.

Det är mer kostsamt med lokaler centralt i staden samtidigt som de även kommer vara nyrenoverade vilket även det påverkar kostnaden. Dock finns det möjligheter att locka fler brukare än andra träffpunkter. Förhoppningen är att det blir en stor träffpunkt med många besökare och skulle så bli fallet är det inte säkert att kostnaden per brukare blir högre än på andra träffpunkter.

Lokalen är en del av kostnaden och personal är en annan. När förvaltningen har större träffpunkter kan den också effektivisera sin personal. Det kan eventuellt bli mer personaleffektivt med större träffpunkter då tillsvidareanställd personal på helårsbasis kan minska jämfört med två mindre, exempelvis genom att ha tre personal på en större och två personal vardera på två mindre. Det finns också möjlighet att täcka upp för varandra vid exempelvis sjukdomsfrånvaro vilket gör att kostnaden för vikarier kan minska.

Tidshorisonten är förhållandevis lång innan det går att bedriva verksamhet i lokalen då det är aktuellt först år 2026. Förvaltningen håller kontinuerligt på att se över helheten för våra träffpunkter och så även lokalerna. Det finns arbete med att exempelvis slå ihop flera träffpunkter för att minska behovet av antalet kvadratmeter eller för att effektivisera personalresurser. Förvaltningen ser kontinuerligt över avtalstider och lokalernas skick och hur anpassade lokalerna är till verksamheten. Det är således inte säkert att lokalbeståndet år 2026 ser ut som det gör idag. Tidshorisonten ger oss möjlighet att fortsätta med vårt strategiska arbete gällande lokaler i vilket Busstornet blir en del, bland annat gällande lokalerna 86:an som är beskrivet ovan. Det är därför inte heller säkert att Busstornet kommer att öka kostnaderna för träffpunktsverksamheten i sin helhet utan att kostnaden istället fördelas annorlunda än idag.

---

<sup>4</sup> Seniorluncher i skolan är ett pilotprojekt som genomfördes under våren 2020. Det hann dock inte genomföras till fullo utan har pausats på grund av pandemin.

**Beslutsunderlag**

- Tjänsteskrivelse daterad 18 maj 2021
- Bilaga, Central träffpunkt för äldre i Busstornet, Norra Hovstallängen, bilder och ritningar

Vård -och omsorgsförvaltningen

Lenita Granlund  
Förvaltningsdirektör

Vård- och omsorgsförvaltningen  
**Bilaga**

Datum:  
2021-05-17

Diarienummer:  
ALN-2021-00287

Handläggare:  
Jonas Nord, Rebecca Strand, Madeleine Persson

## Bilaga, Central träffpunkt för äldre i Busstornet, Norra Hovstallängen

Bild 1: Projektet Norra Hovstallängens placering i staden



Bild 2: Projektet Norra Hovstallängens placering i staden



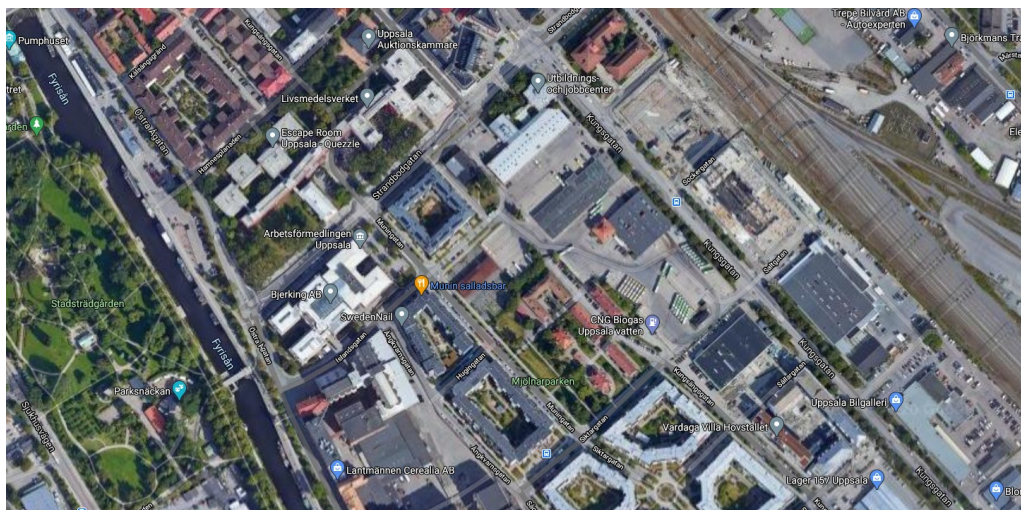


Bild 3: Busstornet centralt i bilden med orange tak.



Bild 4: Skiss över projektet Norra Hovstallängens helhet, Busstornet centralt i bilden med grått tak.

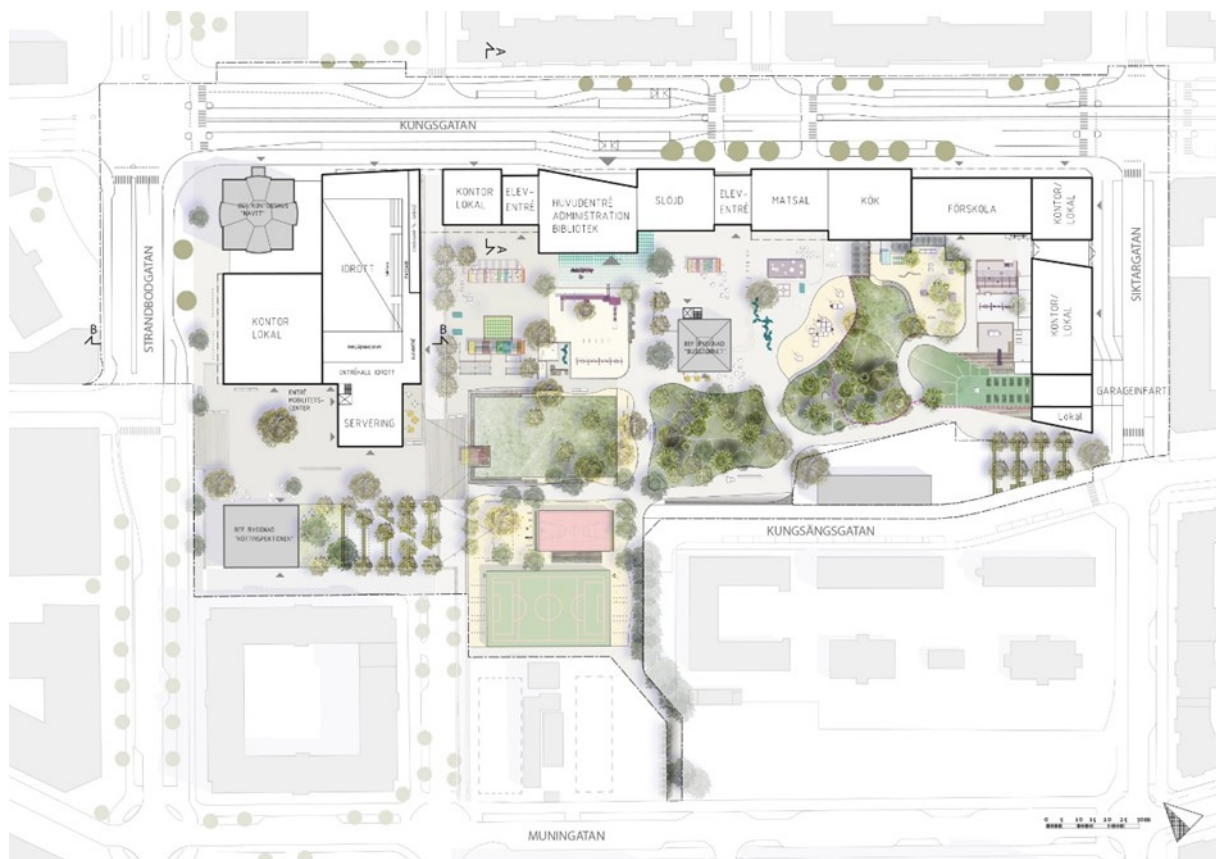
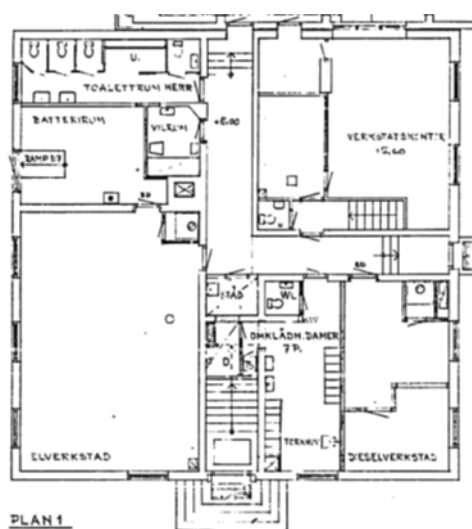
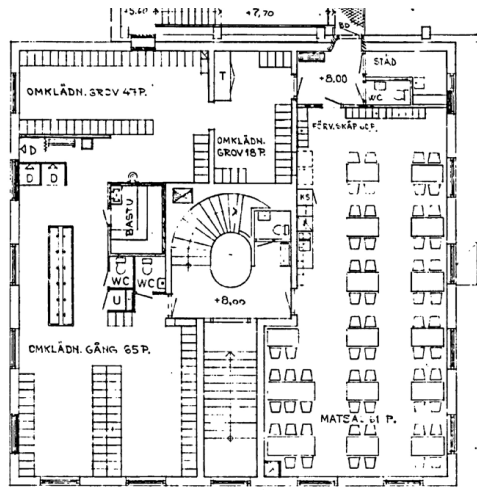
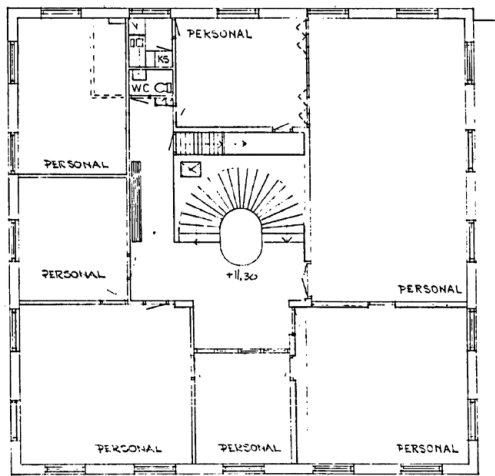


Bild 5: Planritning av Busstornet, ej aktuell planritning.





PLAN 2



PLAN 3