



Handläggare: Sture Svedjedal
Telefon: 08/ 508 25 072

Till
Socialtjänstnämnden

Överflyttning av verksamheter till kv Kastanjen 7, Hägersten och etablering av verksamheter i Skrubba-området – Inriktningsbeslut

Förslag till beslut

1. Socialtjänstnämnden godkänner överflyttningen av verksamheter från Bandhagshemmet och Ankaret till kv Kastanjen 7, hus 3.
2. Socialtjänstnämnden godkänner överflyttningen av verksamheter från Kriscentrum för kvinnor till kv Kastanjen 7, hus 4, och ger förvaltningen i uppdrag att även utreda möjligheten till annat kvinnoboende i kv Kastanjen 7, hus 4.
3. Socialtjänstnämnden ger förvaltningen i uppdrag att planera för etablering av "Hus för hemlösa" inom Skrubba-området samt att i samarbete med stadsledningskontorets finansavdelning, exploateringskontoret och Micasa Fastigheter i Stockholm AB pröva möjligheten att flytta verksamheter till ett utvecklat Skrubba.

Eddie Friberg

Sammanfattning

Förvaltningen föreslår i tjänsteutlåtandet överflyttning till kv Kastanjen 7 av Bandhagshemmet/Ankaret och Kriscentrum för kvinnor till andra lokaler samt nybyggnation av 10 stycken mindre hus för hemlösa. En överflyttning av verksamheterna till föreslagna lokaler ger en ökad kvalitet i boendemiljön för målgrupperna d.v.s. missbrukare/hemlösa och våldsutsatta kvinnor. Dessa omlokaliseringar ger även staden

möjlighet att pröva befintligt användande av mark och byggnader till annan verksamhet t.ex. bostadsbyggande.

Bakgrund

En överflyttning och samlokalisering av verksamheter enligt nedan ger en ökad kvalitet i boendemiljön för målgrupperna och ökad rationalitet i lokalanvändningen samt möjligheter till administrativa samordningsvinster. Lokaliseringar i denna form ger även staden möjlighet att pröva befintligt användande av mark och byggnader till annan verksamhet t.ex. bostadsbyggande.

Tidigare har förvaltningen genomfört samlokaliseringar mellan omvårdnadsboendet Älvis i Tumba och Linden, Västberga. Även stödboendet Eken och Riddaren är aktuella för samlokalisering.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av socialtjänstförvaltningens kansliavdelning i samarbete med stadsledningskontorets finansavdelning, exploateringskontoret och Micasa Fastigheter AB.

Förvaltningens behov av nya lokaler

Bandhagshemmet

Stödboendet Bandhagshemmet är i behov av en större renovering av byggnaderna. Tillgängligheten har brister, hissar saknas och rummen behöver anpassas för funktionshindrade. Ur säkerhets- och arbetsmiljösynpunkt bör receptionen byggas om, brandlarm och personskyddslarm installeras. Bandhagshemmet har 90 platser och tar i första hand emot äldre hemlösa/ missbrukare med psykiska och fysiska handikapp. Kostnaden för renoveringen är beräknad, enligt offert av Micasa Fastigheter i Stockholm AB, till ca 37,0 mnkr exkl moms.

Beräknade kostnader för hyra och renovering av lokalerna enligt offert:
Lokalyta är 3.237 kvm. Årshyran är i nuläget 3.006.202 kr och hyrestillägget blir 3.047.000 kr för renoveringsarbeten, vilket ger en total årshyra på 6.053.202 kr efter renovering. Detta ger en hyreskostnad på 1.870 kr / kvm och år.

Socialtjänstförvaltningen ser ingen möjlighet att driva verksamhet på Bandhagshemmet om finansieringen av renoveringen enbart skall belasta HVB vuxnas budget. Vårdygnskostnaden kommer att öka med ca 22 %, vilket gör att stadsdelsnämnder och andra kan få svårigheter att köpa tjänsterna. Det kan innebära att socialtjänstnämnden måste ta ställning till att stänga stödboendet Bandhagshemmet om inte en annan övergripande lösning kan erhållas.

Ersättningslokal för Bandhagshemmet - kv Kastanjen 7, Hus 3

Micasa Fastigheter i Stockholm AB erbjuder förvaltningen, ersättningslokaler i servicehuset Kastanjen i Midsommarkransen. Beslut har tagits i kommunstyrelsen om att omstrukturera kv Kastanjen, vilket innebär att två huskroppar, hus 3 och 4, med 66 stycken servicehuslägenheter ska avvecklas. Det möjliggör adekvata ersättningslokaler för Bandhagshemmet. Hus 3 är totalt på ca 3.000 kvm. Planeringen avser även en

samlokalisering med Ankaret för att erhålla en ökad effektivisering när det gäller lokalutnyttjandet. Ankaret har i dag sin verksamhet på Skärslipargränd i Hägersten. Även denna lokal är i behov av renovering.

Kriscentrum för kvinnor

Kriscentrum för kvinnor, på Wollmar Yxkullsgatan, är i behov av nya och större lokaler. Befintliga lokaler har brister i tillgängligheten, hissar saknas och rummen behöver anpassas för funktionshindrade. Ur säkerhets- och arbetsmiljösynpunkt bör receptionen byggas om. Kriscentrum för kvinnor har 10 platser och tar i första hand emot våldsutsatta kvinnor och även deras barn. Förvaltningen hyr lokalerna, som är K-märkta, av AB Stadsholmen. Det innebär begränsningar när det gäller omdisponeringar av ytor, förbättringar av tillgänglighet, trygg säkerhet och därmed även arbetsmiljön.

Ersättningslokal för Kriscentrum för kvinnor

Kv Kastanjen, hus 4, är totalt på ca 2.400 kvm. Kriscentrum för kvinnor behöver ca 1.200 kvm, vilket ger en möjlighet för andra verksamheter, som "passar ihop" med Kriscentrum att flytta in i hus 4.

Skrubba

Hus för hemlösa

Förvaltningen har i tidigare ärende, dnr 402-0096/2006, "Begäran om medel för Skeve hus/Hus för hemlösa vid Triaden" redovisat förslag på lösning. Ärendet gällde nybyggnation av "Hus för hemlösa" vid kv Tjardalen 4, intill Triaden, Bandhagen. Efter offert från Micasa Fastigheter i Stockholm visade det sig att kostnaderna blev för höga. Förvaltningen har i samarbete med stadsledningskontorets finansavdelning, exploateringskontoret och Micasa Fastigheter AB undersökt möjligheten till nybyggnation av "Hus för hemlösa" i Skrubba-området. Stockholms stad äger mark som kan vara lämplig för ändamålet. Enligt överslagsberäkning kan kostnaden för 10 st "Hus för hemlösa" a' 34 kvm, bli ca 10-12,0 mnkr i produktionskostnad, vilket ger ett kvadratmeterpris på ca 29.400 - 35.300 kr/kvm.

Förvaltningens förslag

Förvaltningen bedömer att de omlokaliseringar som beskrivs ovan ger en ökad kvalitet i boendet och omsorgen om de aktuella målgrupperna och en säker arbetsmiljö för personalen. Vidare möjliggör lokalsamordningen administrativa vinster. Kostanderna för projektering och verksamhetsanpassning blir också betydligt lägre än ombyggnad och renovering av befintliga lokaler.

För omflyttningar av Bandhagshemmet och Ankaret till Kastanjen uppskattas kostnaden för projektering och verksamhetsanpassning till runt 5,0 mnkr. Kostnaderna för projektering för Skeve Hus i Skrubba beräknas till ca 1,0 mnkr. Förvaltningen föreslår att dessa kostnader täcks inom nämndens budget, "investeringsmedel för hemlösa".

Kostnaden för att bygga 10 st Skeve Hus om 34 kvm vardera lär hamna i storleksordningen 12 - 15 mnkr. Förvaltningen återkommer med förslag till finansiering i senare skede till nämnden i denna fråga.

För överflyttningen av Kriscentrum för kvinnor till Kastanjen och därmed sammanhängande kostnader finns inga medel i nämndens budget. Förvaltningen anser att nämnden bör hemställa om medel för detta ur centrala medelsreserven i samband med tertialrapport 1.

Stadsdelsnämnden Liljeholmen - Hägersten lämnar lokalerna i Kastanjen hus 3 och 4 vid halvårsskiftet 2008. Under hösten görs erforderliga verksamhetsanpassningar i lokalerna och förvaltningen räknar med att kunna ta lokalerna i anspråk för verksamhet vid årsskiftet 2008/2009.