



Handläggare: Sture Svedjedal
Telefon: 08-508 25 072

Till
Socialnämnden

Ombyggnad av kök och entré vid Hamnvikshemmet efter uppmaning från Arbetsmiljöverket. Avser fastigheterna Gullbröllopsminnet 1 och 2 i Nynäshamns kommun

Förvaltningens förslag till beslut

1. Socialnämnden godkänner ombyggnad av kök och entré vid Hamnvikshemmet.
2. Socialnämnden ger förvaltningen i uppdrag att beställa ombyggnadsarbetena från Micasa Fastigheter i Stockholm AB.

Gillis Hammar
Förvaltningschef

Leif Fransson
Avdelningschef

Sammanfattning

Eftersom behovet av vårddygner är stort för denna kategori vårdtagare föreslår förvaltningen en investering i kök och entré i enlighet med Arbetsmiljöverkets krav. Detta trots oklarheter avseende framtida byggnadslov och marköverlåtelse. Arbetsmiljöverkets tidfrist medges till 2011-10-01 då åtgärderna ska vara genomförda.



Under ombyggnadstiden och fram till dess att köket är åtgärdat kan förvaltningen tillhandahålla lunch- och middagsmåltider i form av catering om ingen annan lösning kan erhållas och godkännas av Arbetsmiljöverket.

Beställning av ombyggnadsarbetena bör göras omgående för att Micasa Fastigheter i Stockholm AB ska hinna slutföra arbetena till 2011-10-01.

Bakgrund

Socialförvaltningen bedriver en verksamhet i egen regi vid Hamnvikshemmet som är beläget i Nynäshamn. Hamnvikshemmet är ett omvårdnadsboende (36 platser) för medelålders/äldre manliga alkohol- och blandmissbrukare. Verksamheten har, över tid, en kontinuerlig och stabil efterfrågan från stadsdelsförvaltningarna och Enheten för hemlösa.

Hamnvikshemmet består av tre fastigheter – Guldbryllopsminnet 1 och 2 samt Nynäshamn 2:136 i Nynäshamns kommun.

De två första fastigheterna där köket ligger ägs av Micasa Fastigheter (Guldbryllopsminnet 1 och 2, Nynäshamn). Den tredje fastigheten ägs av Stockholms stad genom exploateringskontoret (Nynäshamn 2:136, Nynäshamn). På denna fastighet står boendepaviljonger med ett tidsbegränsat bygglov t.o.m. 2014-12-31. Dessa boendepaviljonger hyr Socialförvaltningen av Nordic Modular Leasing AB, med möjlighet till uppsägning senast 9 månader före avtalstidens utgång annars förlängs avtalet med 12 månader i sänder med samma uppsägningstid.

En utredning pågår om att eventuellt överföra fastigheten Nynäshamn 2:136 till Micasa Fastigheter i Stockholm AB.

Arbetsmiljöverkets inspektion

Arbetsmiljöverket inspekterade i början av 2010 Hamnvikshemmet och konstaterade brister och fel i arbetsmiljön avseende köket. Smärre åtgärder genomfördes men Arbetsmiljöverket konstaterade 2010-04-26 i samband med en uppföljning att bristerna i köket kvarstod.

Arbetsmiljöverkets beslut 2010-10-20 ankom till förvaltningen 2010-11-18.

Förvaltningen begärde dispens för ombyggnaden av köket till 2011-03-01 i avvaktan på utredning av bygglov och ombyggnadskostnader.

Förvaltningen ansökte 2011-02-15 om överprövning/ omprövning av beslut fattat av Arbetsmiljöverket där Arbetsmiljöverket beslutade att förbjuda Micasa fastigheter i Stockholm AB att vid vite av 400 000 kronor att efter den 1 mars 2011 upplåta



lokalerna till verksamhet med matlagning/ hushåll vid Hamnvikshemmet om inte följande åtgärder är vidtagna.

1. Det skall finnas utrymme mellan varmluftsugn och kyl/frys så att arbetstagarer kan passera utan att skada sig då kyl och frysdörrar öppnas.
2. Det skall finnas en arbetsyta framför varmluftsugnen så att en avställningsvagn kan placeras framför varmluftsugnen.
3. Det ska finnas möjlighet att fylla på vatten i kastrullerna på spisen utan att arbetstagarerna behöver arbeta i böjda och sträckta arbetsställningar.
4. Det skall finnas arbetsbänkar i köket som är lätt justerbara i arbetshöjd, för att arbetstagarerna ska kunna arbeta i individuella arbetshöjd.

Förvaltningen ansökte mot bakgrund av komplexitet i punkterna 1-4 och oklarheter avseende framtida byggnadslov, marköverlåtelse, hyresavtal för boendepaviljonger, oklarheter angående anpassning av detaljplan för området samt brister och fel i köket, att en tidsfrist medges till 2011-10-01. Under ombyggnadstiden och fram till dess att köket är åtgärdat kan förvaltningen tillhandahålla lunch- och middagsmåltider i form av catering om ingen annan lösning kan erhållas och godkännas av Arbetsmiljöverket

För att uppfylla Arbetsmiljöverkets krav på åtgärder anser Micasa Fastigheter i Stockholm AB att det krävs en ombyggnad av köket till en kostnad för förvaltningen av totalt cirka 2,8 mnkr.

Det ger ett genomsnittligt hyrestillägg på ca 181 085 kr per år enligt beräkningar gjorda av Micasa Fastigheter i Stockholm AB.

Nynäshamn kommun

Nynäshamns kommun har informerat om att en eventuell anpassning av detaljplan kan ansökas om för samtliga fastigheterna - Guldbryllopsminnet 1 och 2 samt Nynäshamn 2:136 i Nynäshamns kommun.

Möte kommer hållas vid Hamnvikshemmet 2011-06-09, där kontaktpersoner för Nynäshamns kommun, Exploateringskontoret, Micasa Fastigheter i Stockholm AB och Socialförvaltningen kommer att närvara. Syftet med mötet är att planera för en anpassning av detaljplan för området.

Ärendets beredning

Tjänsteutlåtandet har utarbetats inom administrativa avdelningen i samarbete med socialtjänstavdelningen.

Förvaltningens synpunkter

Förvaltningen anser att det är befogat att göra denna investering i kök och entré eftersom behovet av vårddygnet är stort för denna kategori vårdtagare.



Detta trots oklarheter avseende framtida byggnadslov, marköverlåtelse, hyresavtal för boendepaviljonger, oklarheter angående anpassning av detaljplan för området. Under ombyggnadstiden och fram till dess att köket är åtgärdat kan förvaltningen tillhandahålla lunch- och middagsmåltider i form av catering om ingen annan lösning kan erhållas och godkännas av Arbetsmiljöverket.

Beställning av ombyggnadsarbetena bör göras omgående för att Micasa Fastigheter i Stockholm AB ska hinna slutföra arbetena till 2011-10-01.

Bilaga

1. Beräkning av hyrestillägg Guldbryllopsminnet 1 och 2