



Handläggare: Cari Busin
Fastighetsförvaltningen
AO Sjukhem/50
Tel: 508 270 44
cari.busin@gfk.stockholm.se

2004-05-19

Dnr 01-785-598

Till
Gatu- och fastighetsnämnden

Hamnvikshemmet. Svar på skrivelse från Ann-Marie Strömberg (v) samt lägesrapport. Återremiss från GFN 2003-11-25 ärende 56.

FÖRSLAG TILL BESLUT

1. Gatu- och fastighetsnämnden anser skrivelsen besvarad med denna redovisning.
2. Gatu- och fastighetsnämnden ger kontoret i uppdrag att fortsätta arbetet med att finna ersättningslokaler till Hamnvikshemmet.

Olle Zetterberg

Lars Callemo

Eva Olsson

SAMMANFATTNING

Staden äger fastigheterna Guldbryllopsminnet 1 mfl i Nynäshamns kommun. Gatu- och fastighetskontoret hyr ut byggnaderna till Socialtjänstförvaltningen som driver behandlingshem. Ann-Marie Strömberg (v) har i skrivelse till GFN 2003-06-10 önskat redovisning från kontoret beträffande framtiden för Hamnvikshemmet. Kontoret lämnade en redogörelse till GFN. Nämnden beslöt, 2003-11-25, återremittera ärendet samt anförde att "Kontoret bör redovisa förutsättningarna för en modernisering och utveckling av befintliga lokaler med befintlig verksamhet".

Kontoret har låtit undersöka möjligheten att tillgänglighetsanpassa byggnaderna samt att utöka antalet boendeplatser på Hamnvikshemmet och kunnat konstatera att huvudbyggnaden inte kan bli tillgänglig utan stora investeringar och utan att förstöra interiören, däremot kan Annexet byggas om. För att utöka antalet platser, kan ytterligare två nya annex byggas på fastigheten.

Fastighetsförvaltningen har också varit i kontakt med Nynäshamns kommun och ett par förslag till nya lokaler har framkommit. Den föreslagna om- och tillbyggnaden ger höga hyror och kontoret föreslår därför att vi får fortsatt uppdrag att hitta ersättningslokaler för Hamnvikshemmet som kan uppfylla stadens krav på tillgänglighet samt ett effektivare utnyttjande av lokalerna.

UTLÅTANDE

Bakgrund

Ann-Marie Strömberg (v) har i skrivelse till GFN 2003-06-10 önskat redovisning från kontoret beträffande framtiden för Hamnvikshemmet. Kontoret lämnade en redogörelse till GFN. Nämnden beslöt, 2003-11-25, återremittera ärendet samt anförde att "Kontoret bör redovisa förutsättningarna för en modernisering och utveckling av befintliga lokaler med befintlig verksamhet".

Staden äger fastigheterna Guldrölopsminnet 1 mfl i Nynäshamns kommun. Gatu- och fastighetskontoret hyr ut byggnaderna till Socialtjänstförvaltningen som driver ett behandlingshem.

Nynäshamns kommun har i pågående arbete med fördjupad översiktsplan för Nynäshamns stad redovisat möjligheter att inom Hamnvikshemmets område uppföra småhusbebyggelse. Nynäshamns kommun är angelägna att komma igång med exploateringen och har flera gånger kontaktat kontoret i ärendet.

Hamnvikshemmet ligger naturskönt med sjötomt. Detta gör det svårt att finna en ny placering. Behandlingshemmet bör, enligt Socialtjänsten och Nynäshamns kommun, finnas kvar inom Nynäshamns stad eller dess närhet. Ny lokalisering har erbjudits men ej accepterats.

Hamnvikshemmet består av en huvudbyggnad, paviljong, enfamiljshus samt byggnader för garage och verkstad total yta ca 1528 kvm, 24 platser dvs 64 kvm/plats (samt tre platser i en intilliggande villa). Byggnaderna är i behov av underhåll samt standardhöjning avseende boenderummen och våtutrymmen. Byggnaderna är inte tillgänglighetsanpassade och behöver byggas om för att klara moderna krav på tillgänglighet. Ytmässigt är lokalerna inte effektiva, boendeytorna utgör en mindre andel. Övriga ytor i byggnaderna används som personallokaler, samlingsrum, verkstad, snickeri och garage.

Kontoret har låtit undersöka möjligheten att tillgänglighetsanpassa Hamnvikshemmets olika byggnader och att genom om- eller tillbyggnad utöka antalet boendeplatser. Kontoret har också på initiativ från Nynäshamns kommun undersökt alternativa lokaler.

Ombyggnad

Kontoret har med hjälp av en konsult, med speciell inriktning på tillgänglighet, konstaterat att huvudbyggnaden inte kan bli tillgänglig i sin helhet utan mycket stora investeringar och utan att förstöra interiören. Entréplanet med matsal och samlingsrum kan tillgänglighetsanpassas genom att bli flytta entrén och bygga en rullstolsramp samt bygga en

HWC. Kostnad: 400 000 kronor (exkl moms). Kostnader för underhåll av bland annat installationer i byggnaden tillkommer. Däremot kan de övre planen, som inrymmer boenderum och personalutrymmen, samt förbindelsen till dessa plan inte tillgänglighetsanpassas. Annexet kan däremot byggas om och göras tillgängligt för funktionshindrade.

Annexet har idag små rum och duscharna som finns i souterrängplanet kan endast nå från utsidan via en brant backe. Denna byggnad bör rivas/byggas om för att ge boenderum med dusch och toalett. Kostnad för ombyggnad är beräknad till ca 3 Mnkr, vilket ger 11 rum. Kostnad för nybyggnad är kalkylerad till ca 8 Mnkr och ger 16 rum.

För att utöka antalet platser, enligt önskemålen i Socialtjänstförvaltningens programavstämning för Hamnvikshemmet 2000-04-11, bör ytterligare två nya annex byggas på fastigheten. Bygglov ej utrett. Kostnad för dessa är ca 8 Mnkr och ger 16 nya rum.

Det redovisade förslaget till ombyggnad och nybyggnad ger totalt 38 platser med en total yta på 2178 kvm.

Andra lokaler

Fastighetsförvaltningen har också varit i kontakt med Nynäshamns kommun och två förslag till nya lokaler har framkommit.

Det är Locums lokal, Älgen 18, vilken ligger centralt men ändå på ett lugnt område i Nynäshamns stad. Den är tom sedan augusti 2003, där har tidigare bedrivits psykvård. Huset byggdes i början av 90-talet. En första kontakt har tagits med Locum. Hyresnivån är ca 1200-1300 kr/kvm inkl värme och el. Tillkommer gör ev kostnader för ombyggnader. Huset är 1137 kvm stort, ca 25 platser, och det ger en hyra på ungefär 1 450 000 kr/år, dvs ca 58 000 kr/plats.

AB Kurortsverksamhet bedriver verksamhet i RFV:s gamla lokaler på ön Trehörningen. Där har bland annat Nynäshamns kommun sjukhemsplatser. Ett våningsplan, med 20 rum, i den sk Södra flygeln kommer att bli tomt om kommunen säger upp avtalet, vilket är under diskussion. I dessa lokaler kan Hamnvikshemmet inrymmas, ca 1000 kvm. Hyresnivån är ca 1300 kr/kvm inkl värme och el, vilket ger en årshyra om 1 300 000 kronor, dvs ca 65 000 kr/plats.

Verksamheten har ännu varit och besiktigat dessa förslag till nya lokaler.

Samråd

Fastighetsförvaltningen har kontinuerlig kontakt med Socialtjänstförvaltningen angående behandlingshemmen. Frågan om Hamnvikshemmets eventuella flyttning har då diskuterats.

Socialnämnden beslöt 2000-05-03 att godkänna förslag till ändring av detaljplan för Hamnvikshemmet under förutsättning att nytt omvårdnadshem byggs på annan del av Guldbrollopsminnet 1 mfl.

Konsekvenser

-ekonomiska

Hyran är idag ca 250 000 kronor per år, tillkommer gör kostnader för värme och el. Hyran täcker idag inte fastighetsförvaltningens självkostnad för lokalerna

Staden utreder nya hyror för vårdfastigheter, vilket med all sannolikhet kommer medföra högre hyror för befintliga lokaler. Med ny- och ombyggnader kommer hyror troligtvis ligga på minst 1 000 och 1 200 kr per kvm.

-tillgänglighet

De ombyggnadsförslag vi har för annexen uppfyller stadens mål för tillgänglighet. I huvudbyggnaden kan dock endast entréplanet göras tillgängligt för funktionshindrade.

Kontorets förslag/synpunkter

Kostnaderna för staden beräknas ej bli lägre än i alternativa objekt och man uppnår inte heller full tillgänglighet med föreslagen om- och tillbyggnad. En försäljning ger intäkter för staden. Detta sammantaget gör att kontoret föreslår att kontoret får fortsatt uppdrag att hitta ersättningslokaler för Hamnvikshemmet som kan uppfylla stadens krav på tillgänglighet samt ett effektivare lokalutnyttjande.

SLUT