



Handläggare: Nina Ström
Tfn: 08-508 25 014

TJÄNSTEUTLÅTANDE SOCIALTJÄNSTNÄMNDEN
2005-01-21

2005-01-28
DNR 106-28/2005

Till
Socialtjänstnämnden

Synpunkter på ärende "Markanvisning för vårdbostäder inom fastigheten Skrubba 1:1 i Skrubba till AB Trezora. Inriktningsbeslut"

(2 bilagor)

Förslag till beslut

1. Socialtjänstnämnden hänvisar till detta tjänsteutlåtande som svar på remissen.
2. Tjänsteutlåtandet överlämnas till gatu- och fastighetsnämnden.

Dag Helin

Eddie Friberg

Sammanfattning

Socialtjänstnämnden har fått ärendet "Markanvisning för vårdbostäder inom fastigheten Skrubba 1:1 i Skrubba till AB Trezora. Inriktningsbeslut" på remiss från gatu- och fastighetsnämnden. De planer som AB Trezora har för området får stora konsekvenser för de verksamheter staden har där idag, bland annat behöver Drevvikshemmet rivas.

Drevvikshemmet drivs av Socialtjänstförvaltningen och är ett boende för 20 hemlösa män och kvinnor. Verksamheten där är välrenommerad och därmed mycket efterfrågad. De som bor där idag är i första hand personer med en komplex missbrukssituation och psykisk problematik, därför är det inte lätt att finna boende för dessa på annat håll i staden.

Inom området önskar Socialtjänstförvaltningen också att Skeve Hus, dvs. småhus för hemlösa, ska byggas.

Att motverka hemlöshet är en högt prioriterad fråga i staden.

Bakgrund

Socialtjänstnämnden har i uppdrag att samordna arbetet för hemlösa personer och har en pådrivande roll för att råda bot på hemlösheten i Stockholm. Detta

arbete är ett högt prioriterat arbetsområde i staden och har varit det under många år.

I samband med att förvaltningen undersökte möjligheterna med Skeve Hus, dvs småhus för hemlösa, i närheten av Drevvikshemmet, fick förvaltningen information om den stora omvandling av området som AB Trezora planerar. Bolaget har inkommit till gatu- och fastighetskontoret med en ansökan om markanvisning för att bygga 112 lägenheter för vårdboende och en centralbyggnad med lokaler för demensvård och serviceytor. För att denna plan ska kunna genomföras måste bland annat Drevvikshemmet rivas.

När markanvisningsärendet behandlades i gatu- och fastighetsnämnden 2004-11-02 beslutade nämnden att återremittera ärendet samt att därutöver anföra följande: Nämnden ger kontoret i uppdrag att efterhöra synpunkter från socialtjänstnämnden och Skarpnäcks stadsdelsnämnd och därefter inkomma till nämnden med ett nytt ärende.

Den aktuella marken ägdes tidigare av Locum. Den av staden ägda marken intill AB Trezoras mark är en del i den tilltänkta planen.

AB Trezora har erbjudit sig att inom området bygga ett nytt Drevvikshem och har sagt sig vilja verka för en hyresnivå som staden kan acceptera om man kan komma överens om långsiktiga hyresavtal. Ett antal Skeve Hus är också medräknade i detta erbjudande.

Ärendets beredning

Ärendet har utarbetats inom kansliavdelningen i samråd med avdelningen för individorienterade verksamheter. Möten har även hållits med Skarpnäcks stadsdelsförvaltning och gatu- och fastighetskontoret.

Förvaltningens synpunkter

I och med projekteringen av marken på Skrubba finns det en stor risk att både Socialtjänstförvaltningens verksamhet vid Drevvikshemmet och Skarpnäcks stadsdelsförvaltnings verksamheter behöver läggas ner eller flyttas. Samtliga verksamheter är välrenommerade och efterfrågade.

Även förvaltningens planer på att bygga Skeve Hus ser ut att försvåras i och med omvandlingen av Skrubba.

Drevvikshemmet drivs av Socialtjänstförvaltningen och är ett boende för 20 hemlösa män och kvinnor. Verksamheten är välrenommerad och därmed mycket efterfrågad. De som bor där idag är i första hand personer med en komplex missbrukssituation och psykisk problematik. Det är svårt att hitta lämpligt boende för dessa personer på annat håll i staden. På Skrubba är de boende på Drevvikshemmet fullt ut accepterade. Skrubba är dessutom en unik plats att bo på. För denna grupp har det en särskilt viktig funktion att fylla att de kan röra sig fritt i naturen på ett sätt som inte skulle vara möjligt inne i stan.

Den ekonomiska situationen för Drevvikshemmet är idag sådan att de precis går runt ekonomiskt. Vårddygnsgavgiften är idag 800 kr exklusive egenavgiften på 140 kr. Stadsdelsförvaltningarna vill säkerligen inte betala mer för denna grupp boende. Hyran är idag 1 000 kr/kvm och är vilket alltså får ses som en maxgräns för vad socialtjänstförvaltningen har möjlighet att betala. Om hyran skulle höjas är en subvention nödvändig.

I det tjänstutlåtande som gatu- och fastighetskontoret skrev 2004-10-12 (i bilaga) framgår inte något om behovet av demensboende i staden. I tider då många lägenheter står tomma på servicehus, ibland är hela servicehus tomställda, är det lätt att undra över om det behövs fler demensboenden. Vi utgår dock ifrån att denna fråga redan är utredd.

Enligt jordabalken 12 kapitlet, om besittningsrätt för lokaler, står att lokalhyresgäster har ett så kallat "indirekt besittningsskydd". Det innebär att hyresgästen efter uppsägning till hyrestidens utgång alltid måste flytta men i stället får rätt till ersättning för den skada han lider på grund av att han måste avträda lokalen, om hyresvärdens förlängningsvägran är obefogad. Befogad uppsägning är bland annat om huset ska rivras. Hyresvärden ska samtidigt anvisa annan lokal som ska vara godtagbar för hyresgästen.

Förvaltningens förslag

De alternativ som förvaltningen ser som möjliga är följande:

- A) Förvaltningen hyr lokal för Drevvikshemmet och Skeve Hus av AB Trezora inom området. Det är dock oklart vilken hyresnivå och avtalslängd det kan bli. Denna lösning är svår att genomföra då Drevvikshemmet idag precis går runt ekonomiskt. Verksamheten är förvisso av långsiktig karaktär men staden kan trots detta ha svårt att hyra för längre tid än 5-10 år. AB Trezora är säkerligen intresserad av längre avtalstider, uppåt 20 år.
- B) Som alternativ A men med den skillnad att hyran subventioneras.
- C) Gatu- och fastighetsnämnden upplåter mark åt Socialtjänstnämnden för Drevvikshemmet i första hand, men också för Skeve Hus. Denna mark bör ligga inom området av skäl som anges i detta ärende. Socialtjänstnämnden kan sedan i samarbete med till exempel ett kommunalt bostadsbolag, i ordningsställa byggnader för verksamheterna.

Förvaltningen kan således se olika lösningar för lokalfrågan för Drevvikshemmet. Dock bör lokaliseringen utformas på sådant sätt att den nuvarande hyresnivån i princip kan ligga fast.

Bilagor

- 1. Utdrag ur protokoll från Gatu- och fastighetsnämnden 2004-11-02, § 35.
- 2. Tjänsteutlåtande från Gatu- och fastighetskontoret 2004-10-12.