



Handläggare: Sture Svedjedal
Telefon: 08/ 508 25 072

Till
Socialtjänstnämnden

Revidering av inriktningsbeslut - överflyttning av verksamheter till kv Kastanjen 7, Hägersten

(1 bilaga)

Förslag till beslut

1. Socialtjänstnämnden godkänner revidering av tidigare inriktningsbeslut om överflyttningen av verksamheter från Bandhagshemmet och Ankaret till kv Kastanjen 7, hus 3.
2. Socialtjänstnämnden beställer renovering av stödboendet Bandhagshemmet från Micasa Fastigheter i Stockholm AB enligt detta tjänsteutlåtande.

Eddie Friberg

Sammanfattning

Förvaltningen föreslår, mot bakgrund av förändrade förutsättningar för kv Kastanjen 7, hus 3, att en mindre renovering av stödboendet Bandhagshemmet genomförs. Förvaltningen föreslår att renoveringen finansieras inom ramen för de 85 mnkr som staden avsatt för investeringar för hemlösa.

Överflyttning av Kriscentrum för kvinnor till kv Kastanjen 7, hus 4, samt fortsatt planeringen för nybyggnation av 10 stycken mindre hus för hemlösa genomförs enligt tidigare inriktningsbeslut.

Ärendets beredning

Detta tjänsteutlåtande har beretts inom kansliavdelningen.

Bakgrund

Förvaltningen har vid ett flertal tillfällen och i olika budgetdokument de senaste åren påtalat att Stödboendet Bandhagshemmet är i behov av en större renovering av byggnaderna. Tillgängligheten har brister, det saknas hissar och rummen behöver anpassas för funktionshindrade. Ur säkerhets- och arbetsmiljösynpunkt bör receptionen byggas om. Vidare måste brandlarm och personskyddslarm installeras.

Bandhagshemmet har totalt 90 platser, 62 på Bandhagshemmet, 7 i Villan och 21 i lägenheter. Villan och lägenhetsboendena berörs ej av överflyttningen. Stödboendet tar i första hand emot äldre hemlösa/ missbrukare med psykiska och fysiska handikapp.

Enligt en offert från Micasa Fastigheter i Stockholm AB i december 2006 beräknades kostnaden för totalrenovering av Bandhagshemmet, till c:a 37,0 mnkr exkl. moms. Denna kostnad är i nuläget c:a 45-50 mnkr exkl. moms. I juni 2007 träffades stadsledningskontoret, Micasa Fastigheter och socialtjänstförvaltningen angående Bandhagshemmet's renovering och finansiering. Förvaltningen föreslog då en mindre renovering av Bandhagshemmet. Micasa Fastigheter bedömde dock att en totalrenovering var det enda alternativet. Som alternativ till en renovering diskuterades då olika förslag på ersättningslokaler och Micasa Fastigheter föreslog lokaler i Dalen, Farsta och Hägersten – kv Kastanjen 7, hus 3 och 4.

Det som bedömdes som lämpligaste ersättningslokalerna för stödboendet Bandhagshemmet, var kvarteret Kastanjen 7, hus 3, i Hägersten. Där skulle även en samlokalisering med stödboendet Ankaret kunna ske eftersom även Ankaret är i behov av renovering. Stadsdelsnämnden Hägersten-Liljeholmen beslutade om omstrukturering av kv Kastanjen 7 i oktober 2007 och kommunstyrelsen tog beslut i januari 2008. Besluten innebar att två huskroppar, hus 3 och 4, med 66 servicelägenheter skulle avvecklas och tomställas vilket möjliggjorde adekvata ersättningslokaler för Bandhagshemmet.

Socialtjänstnämnden beslutade den 31 januari 2008 mot bakgrund av ovanstående överenskommelse med Micasa Fastigheter AB, om en överflyttning av verksamheter från Bandhagshemmet och Ankaret till kv Kastanjen, hus 3.

Beskrivning av nuläget

Under våren 2008 ändrades förutsättningarna för kvarteret Kastanjen radikalt genom att Hägersten-Liljeholmens stadsdelsnämnd kommer att ha kvar ett gruppboende för dementa personer, "Prästkragen", i hus 3 på bottenvåningen. Förutsättningen för en överflyttning av Bandhagshemmet är att lokalerna är tomma. Det är av verksamhetsskäl omöjligt att ha Bandhagshemmet i samma lokaler som gruppboendet "Prästkragen". Om gruppboendet inte kan flyttas återstår enbart en total eller mindre renovering av stödboendet Bandhagshemmet.

Vid nya diskussioner mellan Micasa Fastigheter och förvaltningen har det framkommit att en mindre renovering kan genomföras istället för en totalrenovering. Detta innebär dels lägre kostnader, dels att renoveringen kan genomföras etappvis och att det därmed inte krävs några evakueringslokaler. En diskussion kommer även att ske mellan hyresvärden och hyresgästen angående fördelningen av kostnader för underhållsåtgärder, som hyresvärden står för, och verksamhets-/hyresgästanpassning, som hyresgästen står för.

Förvaltningens förslag

Mot bakgrund av de ändrade förutsättningarna för kvKastanjen föreslår förvaltningen att en mindre renovering av Bandhagshemmet utförs enligt följande:

1. Hus A, kök-/matsalsbyggnad

Inventering av renoveringsbehov för kök-/matsalsdelen som renoverades och är godkänd av myndigheterna, miljö- och hälsoskydds nämnden och livsmedelsverket år 2003.

2. Hus A, kök-/matsalsbyggnad, våning 1

Inventering av renoveringsbehov. Renoveras så att tillgänglighet, säkerhet m.m. uppfylls.

3. Hus B, huvudbyggnad, bottenvåning

Inventering av renoveringsbehov. Renoveras så att tillgänglighet, säkerhet m.m. uppfylls.

4. Hus B, huvudbyggnad, våning 1

Inventering av renoveringsbehov för den våning med boenderum som renoverades i samband med vattenskada 2002.

En renovering möjliggör att planlösningar för boenderum kan om disponeras och vid behov göras större, på de våningar som kräver högre grad av tillgänglighet.

Värme, vatten och sanitet samt ventilation kräver renovering. Storleksordningen på insatsen kan variera beroende på tillgänglighetskraven för de olika våningsplanen.

En renovering enligt ovan kan utföras etappvis, vilket innebär att ersättningslokaler inte behöver tas i anspråk. Däremot kan det bli aktuellt att hyra in bostadsmoduler för viss del av Bandhagshemmets boende. Dessa kan placeras på befintlig tomtmark och kan även användas för andra ändamål i framtiden. Bandhagshemmet har genom åren etablerat ett gott samarbete med de boende i grannfastigheterna. T.ex. hyr hyresgästföreningen i området Bandhagshemmets kök-/matsal vid större möten. I framtiden kan även andra verksamheter inrymmas på Bandhagshemmet med samordningsvinster som följd.

Förvaltningen föreslår att renoveringen av Bandhagshemmet finansieras inom ramen för de 85 mnkr som staden avsatt för investeringar för hemlösa.

Bilaga: Tjänsteutlåtande, dnr 118-0010/2008, SOTN 2008-01-31, "Överflyttning av verksamheter till kv Kastanjen 7, Hägersten och etablering av verksamheter i Skrubba - området - Inriktningsbeslut".