



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 Bandhagshemmets 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 hyresvärderna och hyresgästen angående fördelningen av kostnader för underhållsåtgärder, som hyresvärderna 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 hälsoskyddsnämnden 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 omdisponeras 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".



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.

Värdygskostnaden 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

samlökalisering 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, trygga 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 Tjärdalen 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.