

08

Till
Hässelby-Vällingby
stadsdelsnämnd
2016-10-20

Uppsägning av hyreskontrakt avseende ett hus vid Skolörtens vård- och omsorgsboende i Hässelby

Förvaltningens förslag till beslut

1. Stadsdelsnämnden beslutar att säga upp hyresavtalet med Micasa fastigheter i Stockholm AB avseende fastigheten Vallörten på Sandviksvägen 274 vid Skolörtens vård- och omsorgsboende. Stadsdelsnämnden rekommenderar kommunstyrelsens ekonomiutskott att godkänna beslutet
2. Stadsdelsnämnden godkänner förvaltningens förslag att påbörja avvecklingsprocessen av ovanstående fastighet på Sandviksvägen 274
3. Stadsdelsnämnden beslutar om intagningsstopp till Skolörtens vård- och omsorgsboende från och med 1 november 2016
4. Omedelbar justering.



Ulla Thorslund
stadsdelsdirektör

Ingrid Brännström
avdelningschef

Sammanfattning

Ett av husen vid Skolörtens vård- och omsorgsboende, med adress Sandviksvägen 274, se bild på sidan 2 i detta tjänsteutlåtande, uppfyller inte Arbetsmiljöverkets krav för hygienutrymmen. Bland annat kräver Arbetsmiljöverket att dörrarna in till badrummen ska ha en viss minimumbredd. Inte heller personalutrymmena är ändamålsenliga i det berörda huset. Med anledning av detta och att stadens äldreboendeplan visar att behovet av platser inom vård- och omsorgsboende minskar de närmaste åren föreslås Hässelby-Vällingby stadsdelsnämnd besluta att säga upp hyresavtalet på berörda fastigheten vid Skolörtens vård- och omsorgsboende från den 1 november 2016.

Ärendets beredning

Det här tjänstutlåtandet har utarbetats inom avdelningen för utförare äldreomsorg, funktionsnedsättning och socialpsykiatri.

Ärendet har även behandlats i samverkansgrupp med fackliga företrädare den 5 oktober 2016 samt i pensionärsrådet och rådet för funktionshinderfrågor den 10 oktober 2016. Ärendet har förhandlats enligt MBL i samverkan med fackliga företrädare den 17 oktober.

I ärendet *Äldreboendeplanering i region Västerort 2017, 2018-2019 med utblick mot 2030/40* som behandlades av Hässelby-Vällingby stadsdelsnämnd i mars 2016 beskrev förvaltningen kort att det aktuella huset inte var ändamålsenlig för verksamheten.



Bilden och kartan visar de tre fastigheter som utgör Skolörtens vård- och omsorgsboende i Hässleby villastad. Det berörda huset som föreslås avvecklas är markerad med pil på bild och karta och har adressen Sandviksvägen 274. Foto/karta: Hitta.se

Foto/karta: Hitta.se

Bakgrund

Skolörtens vård- och omsorgsboende är ett boende för äldre personer med demenssjukdom. Boendet ligger i Hässelby villastad och drivs i kommunal regi. Enheten består av tre närliggande fastigheter på adresserna Sandviksvägen 274, Edelundavägen 3 och Edelundavägen 7. I varje hus finns 16 lägenheter, fördelade på två våningar. I dagsläget är två lägenheter tomma, ingen person står i

kö till boendet. Stadsdelsförvaltningen hyr lokalerna av det kommunala bolaget Micasa fastigheter i Stockholm AB.

Ett av vård- och omsorgsboendets hus, Sandviksvägen 274 (se bild på sida 2 i detta tjänsteutlåtande), uppfyller inte Arbetsmiljöverkets krav för hygienutrymmen. Bland annat kräver Arbetsmiljöverket att dörrarna in till badrummen ska ha en viss bredd som minimum och att utrymmet inne i badrummet ska ha ett visst minimummått för att omvårdnadspersonalen ska kunna arbeta med en god arbetsteknik vid exempelvis förflyttningssituationer.

Inte heller personalutrymmena är ändamålsenliga i den berörda fastigheten. Till exempel är sjuksköterskeexpeditionen inte anpassad för att flera personer ska kunna vistas där samtidigt, vilket bland annat är nödvändigt vid gruppmöten som dagliga överrapporteringar och annat.

Ärendet

Med anledning av att byggnaden inte uppfyller Arbetsmiljöverkets krav, att personalutrymmena inte är ändamålsenliga samt att stadens äldreboendeplan visar att behovet av platser på vård- och omsorgsboende minskar de närmaste åren föreslås nämnden besluta om att säga upp hyresavtalet med Micasa fastigheter i Stockholm AB avseende fastigheten på Sandviksvägen 274. Ett beslut om avveckling ska även godkännas av kommunstyrelsens ekonomiutskott. Förvaltningen föreslår att hyresavtalet sägs upp från och med den 1 november 2016 och att avvecklingsprocessen kan påbörjas efter detta.

Boende

En avveckling av det aktuella huset innebär att Skolörtens vård- och omsorgsboende får 16 lägenheter färre, vilket gör att 32 lägenheter återstår. Stadsdelsförvaltningens bedömning är att befintliga platser på vård- och omsorgsboenden i stadsdelsområdet täcker behovet.

En minskning med 16 lägenheter kommer att innebära att ett intagningsstopp till Skolörtens vård- och omsorgsboende måste ske. Förvaltningen föreslår ett intagningsstopp från och med den 1 november 2016. En särskild avvecklingsplan tas fram där avvecklingen redovisas mer detaljerat. De som nu bor i berörd fastighet, och deras närstående, kommer att informeras fortlöpande. Individuella dialoger om alternativa boenden kommer att inledas. I första hand kommer de boende att erbjudas plats inom Skolörtens vård- och omsorgsboende. Vissa platser kommer också att beredas inom andra boenden i stadsdelen. Förvaltningen kommer att göra

allt för att tillmötesgå de önskemål som de boende som berörs av avvecklingen har.

Medarbetare

Medarbetare inom verksamheten informeras fortlöpande. En risk- och konsekvensanalys har genomförts på enheten. Totalt berörs cirka 20 anställda. Eventuell övertalighet hanteras enligt förvaltningens rutiner.

Ekonomi

Fastigheten Vallörten med adress Sandviksvägen 274 har en uppsägningstid på 2 år. Hyran för gemensamhetsutrymmen i huset uppgår till 162 000 kronor per år per den 1 oktober 2016. Vid en beräknad avflyttning per den 1 november 2016 kommer en tomgångshyra för ett hus att uppstå för perioden under uppsägningstiden som är 2 år. Utifrån fastighetens läge och bostadssituationen i Stockholms stad bedömer förvaltningen att det är möjligt för Micasa fastigheter i Stockholm AB att hitta en annan hyresgäst vilket bör kunna minimera eventuell tomgångshyra. I dag finns verksamheter inom staden som är intresserade att driva verksamhet i den berörda fastigheten.

Under förutsättning av beslut fattas och därefter godkänns av kommunstyrelsens ekonomiutskott om avveckling av det berörda huset kan nämnden även ansöka om särskilda medel för att täcka hyreskostnader för tomställda lägenheter som uppstår under avvecklingsperioden.

Förvaltningens synpunkter och förslag

Förvaltningen föreslår att stadsdelsnämnden beslutar att avveckla verksamheten i den fastighet vid Skolörtens vård- och omsorgsboende som ligger på Sandviksvägen 274 från och med 1 november 2016. Förvaltningen rekommenderar även kommunstyrelsens ekonomiutskott att godkänna beslutet.

Förvaltningen föreslår att stadsdelsnämnden beslutar att säga upp hyresavtalet med Micasa fastigheter i Stockholm AB gällande den aktuella fastigheten från och med den 1 november och rekommenderar kommunstyrelsens ekonomiutskott att godkänna beslutet.
