

Handläggare
Linn Ljunglöf
Telefon: 08-50818122

Till
Farsta stadsdelsnämnd
2023-02-09

Uppsägning och återlämnande av L-huset inom Postiljonens vård- och omsorgsboende till Micasa Fastigheter

Förvaltningens förslag till beslut

1. Stadsdelsnämnden begär godkännande hos kommunstyrelsens ekonomiutskott att snarast få säga upp och återlämna L-huset inom Postiljonens vård- och omsorgsboende till fastighetsägaren Micasa Fastigheter i Stockholm AB.
2. Under förutsättning av ekonomiutskottets godkännande får förvaltningen i uppdrag att genomföra uppsägningen.

Sammanfattning

Efter sin inspektion på Postiljonens vård- och omsorgsboende i april 2019 beslutade Arbetsmiljöverket i december 2020 om förbud mot att utföra omvårdnadsarbete i 39 lägenheters hygienutrymmen. Utrymmena uppfyller inte Arbetsmiljöverkets krav. Förbudet trädde i kraft den 30 september 2021.

Verket informerade om sitt förväntade beslut i en underrättelse under hösten 2020. Nämnden beslutade därför den 22 oktober 2020 om ett intagningsstopp och tomställning av de berörda lägenheterna. Beslutet fattades utifrån besked från fastighetsägaren Micasa att det krävs en större ombyggnation för att tillgodose Arbetsmiljöverket krav. Omställning genomfördes och lägenheterna tomställdes under våren 2021.

Förvaltningen gör nu bedömningen att den berörda delen av Postiljonen, L-huset med 33 lägenheter, snarast bör sägas upp och återlämnas till fastighetsägaren.

Farsta stadsdelsförvaltning
Avdelningen för äldreomsorg

Storforsplan 36, 11 tr.
Box 113
123 22 Farsta
Växel 08-50818000
Fax
farsta@stockholm.se
start.stockholm/farsta

Bakgrund

Postiljonens vård- och omsorgsboende i Svedmyra består ursprungligen av 96 lägenheter inklusive hygienutrymmen. Lägenheterna är fördelade på tre huskroppar enligt följande: Hus A

har 42 lägenheter, hus B har 21 lägenheter och hus L har 33 lägenheter.

Inom verksamheten bedrivs vård- och omsorgsboende i egen regi av Farsta stadsdelsnämnd. Lokalerna ägs av det kommunala fastighetsbolaget Micasa Fastigheter i Stockholm AB.

Vid Arbetsmiljöverkets inspektion av boendet den 11 april 2019 framkom att det fanns hygienutrymmen i de boendes lägenheter som inte uppfyller Arbetsmiljöverkets krav avseende fritt arbetsutrymme. Sammanlagt berörde det 39 lägenheter, varav 6 lägenheter inom A-huset och samtliga 33 lägenheter inom L-huset.

Efter ett preliminärt besked i en underrättelse i september 2020 meddelade Arbetsmiljöverket den 17 december 2020 beslut om förbud av verksamhet. Beslutet innebär ett förbud mot att utföra omvårdnadsarbete i hygienutrymmen som inte uppfyller kraven på Postiljonens vård- och omsorgsboende. Förbudet trädde i kraft den 30 september 2021.

Utifrån Arbetsmiljöverkets preliminära besked beslutade stadsdelsnämnden vid sammanträdet den 22 oktober 2020 om ett intagningsstopp och tomställning av de berörda lägenheterna. Ett omställningsarbete genomfördes och lägenheterna tomställdes successivt under våren 2021.

Omställningsarbetet innebar att boende i L-husets lägenheter erbjöds att flytta till lediga lägenheter inom Postiljonens A och B-hus eller att välja andra boenden. Även personalomställningar genomfördes där bland annat vakanta tjänster hos andra enheter inom avdelningen för äldreomsorg förmedlades till medarbetarna på Postiljonen, och flera förflyttningar genomfördes. Omställningen genomfördes i samverkan med fackliga organisationer och utan uppsägningar.

Från hösten 2021 har förvaltningen arbetat för hitta annan lämplig verksamhet till lägenheterna/lokalerna i L-huset. Både interna och externa verksamheter har varit aktuella men lokalerna har inte ansetts lämpliga.

Postiljonens vård- och omsorgsboende omfattar idag 57 tillgängliga platser samt ytterligare 6 stängda platser med ombyggnadskrav. Fördelningen är enligt följande: 30 platser med demensinriktning, 21 platser med somatisk inriktning och 6 korttidsplatser med inriktning demens.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts inom avdelningen för äldreomsorg. Den stadsövergripande referensgruppen för boendeplanering för äldre behandlar ärendet den 23 januari. Samråd sker med stadsledningskontorets enhet för lokalförsörjning den 1 februari.

Förvaltningens synpunkter och förslag

Förvaltningen har i samtal med Micasa förstått att det krävs en större ombyggnation, liknande den som gjorts på Edö vård- och omsorgsboende, för att tillgodose Arbetsmiljöverket krav. Micasa uppskattar hela ombyggnadsperioden, från projektering till inflyttning, till cirka tre år och kostnaden till mellan 25 och 60 miljoner kronor.

I samband med en ombyggnation bör samtliga renoveringsbehov i fastigheten också åtgärdas, som till exempel stambyte.

Postiljonens vård- och omsorgsboende har idag en tomgångshyra för de tomställda lägenheterna i L-huset på cirka 3,8 miljoner kronor per år. Efter avräknad hyresrabatt, som tas bort vid uppsägning, så utgör ett återlämnande av L-huset en besparing om cirka 2,6 miljoner kronor per år för nämnden.

Mot bakgrund av ovanstående uppgifter om omfattning och kostnader för ombyggnation gör förvaltningen bedömningen att den berörda delen av fastigheten inom Postiljonen bör sägas upp och återlämnas till fastighetsägaren. Enligt gällande samverkansavtal är uppsägningstiden två år och uppsägning kan göras löpande under året. Det är även möjligt att säga upp del av fastighet när berörd del är avgränsningsbar, vilket L-huset bedöms vara.

Ett beslut om uppsägning behöver godkännas av kommunstyrelsens ekonomiutskott, enligt 7 kap 3 § i stadens regler för ekonomisk förvaltning¹. Under förutsättning av nämndens beslut enligt förvaltningens förslag och av ekonomiutskottets godkännande kommer förvaltningen att fortsätta att undersöka om annan verksamhet kan nyttja lokalerna under uppsägningstiden. Förvaltning kommer även att undersöka förutsättningarna för ersättning av tomgångshyra hos stadsledningskontoret.

¹ ”Beslut om avveckling/omstrukturering av lokaler fattas av ansvarig nämnd. Utbudet av biståndsbedömda boenden är en gemensam resurs för hela staden. För att säkerställa den centrala samordningen i samband med avveckling/omstrukturering av dessa boenden ska kommunstyrelsens ekonomiutskott, efter begäran av respektive nämnd, godkänna större avvecklingar/omstruktureringar av särskilda boenden för äldre och bostäder med särskild service.”

Jämställdhetsanalys

Detta ärende är könsneutralt och bedöms inte ha någon påverkan på förhållandet mellan kön eller jämställdhet. Förvaltningen anser därför att ingen ytterligare jämställdhetsanalys behöver göras.

Förvaltningen föreslår att stadsdelsnämnden begär godkännande hos kommunstyrelsens ekonomiutskott att snarast få säga upp och återlämna L-huset inom Postiljonens vård- och omsorgsboende till fastighetsägaren Micasa Fastigheter i Stockholm AB. Under förutsättning av ekonomiutskottets godkännande förslås förvaltningen få i uppdrag att genomföra uppsägningen.

Gunilla Ekstrand
Stadsdelsdirektör
Första stadsdelsförvaltning

Jonas Wilhelmsson
Avdelningschef
Första stadsdelsförvaltning

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Gunilla Ekstrand, Stadsdelsdirektör	2023-01-30
Jonas Wilhelmsson, Avdelningschef	2023-01-30