

**Handläggare**  
Linda Lindblom  
Telefon: 08-50822310

**Till**  
Hägersten- Älvsjö stadsdelsnämnd  
2023-02-23

## **Avveckling av hyresavtal för fastigheten Förkunnelsen 1, Fruängen och nedläggning av Kyrkogatans gruppbostad**

Genomförandeärende

### **Förvaltningens förslag till beslut**

1. Hägersten-Älvsjö stadsdelsnämnd beslutar att godkänna förvaltningens förslag om avveckla verksamheten i Fruängens gruppbostad i samband med att hyresavtalet med Cavendo upphör den 30 juni 2023.
2. Nämnden föreslår att kommunstyrelsens ekonomiutskott godkänner förslaget att avveckla verksamheten och träda ur hyresavtalet för kyrkogatans gruppbostad.

### **Sammanfattning**

Förvaltningen hyr lokaler i fastigheten Förkunnelsen 1 i Fruängen. Verksamheten som bedrivs är ett gruppboende enligt socialtjänstlagen för personer inom socialpsykiatri. Boendet är i behov av omfattande renovering och behöver anpassning för att nå upp till dagens tillgänglighetskrav, vilket förvaltningen bedömt blir för kostsamt för verksamheten samt för de boende. Lokalerna är idag till en del tomställda i avvaktan på beslut.

Enligt stadens regler för ekonomisk förvaltning 7 kap. 3§ ska beslut om avveckling/omstrukturering av boenden fattas av ansvarig nämnd. Avvecklingen ska även godkännas av kommunstyrelsens ekonomiutskott. Förvaltningen föreslår att nämnden ger förvaltningen i uppdrag att avveckla Fruängens gruppboende, under förutsättning att kommunstyrelsens ekonomiutskott godkänner ärendet.

**Hägersten-Älvsjö stadsdelsförvaltning**  
Avdelningen för individ och familjeomsorg

Telefonvägen 30, plan 9  
Box 490  
129 04 Hägersten  
Växel 08-508 22 000  
Fax 08-508 220 99  
hagersten-alsvsjo@stockholm.se  
start.stockholm

Förvaltningen har sett över sitt eget bestånd för flytt av verksamheten men inte hittat en lämplig lokal för ändamålet. Förvaltningen vill därför se över möjligheterna att flytta brukare till andra verksamheter inom stadens bestånd och avveckla verksamheten i Fruängen. Förvaltningen får i uppdrag att hitta bostäder vilka ersätter Kyrkogatans gruppboende.

## Bakgrund

Hägersten-Älvsjö stadsdelsförvaltning blockförhyr sedan år 1999 lokaler på Fruängens Kyrkogata 14, i fastigheten Förkunnelsen 1, mitt i Fruängens centrum. Gruppboenden består idag av tre våningsplan. År 1999 bestod gruppboendet endast av ett våningsplan och sju lägenheter. År 2006 tillkom ett våningsplan fyra och antalet lägenheter ökade till 14. Slutligen tillkom ytterligare ett våningsplan år 2010 och antalet lägenheter i gruppboendet har sedan dess varit totalt 22, spridda på våningsplan två, tre och fyra.

Tidigare fastighetsägare Citycon Centrum Sverige AB sålde under våren 2021 fastigheten till det privata fastighetsbolaget Cavendo. I samband med överlåtelsen övertog nuvarande fastighetsägare hyresavtalet. Detta avtal har under hösten 2022 förlängts till 30 juni 2023. Stadsdelsförvaltningen har haft löpande dialog med Cavendo kring användning och upprustning och har fått förslag på två olika renoveringar, ett av mycket omfattande karaktär och ett som mer handlar om att göra en ytskiktsrenovering. Det första alternativet innebär en mycket stor ombyggnad vad gäller att bygga om till större toaletter och flytta väggar. Förvaltningen förväntas ge fastighetsägaren ett svar i början av 2023.

Gruppboenden består av tre våningsplan med 22 lägenheter, flera gemensamhetsutrymmen samt personalrum. Av dessa är fem lägenheter 17 kvm och resterande lägenheter varierar i storleken från 33 till 37 kvm. Den totala ytan för gruppboendet är 1 230 kvm och årshyran är cirka 2,1 mnkr. Lägenheterna är fördelade genom att det finns sex till åtta boende på varje våningsplan. På plan tre finns personalutrymmen och på plan tre och fyra finns gemensamhetsutrymmen.

Brukarnas hyra varierar från 2 800 kronor till 4 400 kronor per månad beroende storlek av lägenhet. Ingen lägenhet har balkong eller uteplats och det finns ingen gemensam yta utomhus att vara på. Förvaltningen anser att lokalerna och lägenheterna är undermåliga och de uppfyller inte de krav som ställs för att bedriva en kvalitetsmässigt bra verksamhet.

Enligt stadens regler för ekonomisk förvaltning 7 kap 3§, ska beslut om avveckling/omstrukturering av lokaler fattas av ansvarig nämnd. 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.

För att kunna säga upp hyresavtalet vill förvaltningen avveckla gruppboendet omfattande 22 lägenheter i Fruängen och ersätta dessa boenden med lägenheter i andra lämpliga boenden.

### **Ärendets beredning**

Ärendet har beretts inom avdelningen för social omsorg i samråd med avdelningen för samhällsplanering och intern service. Ärendet har samverkats i förvaltningsgruppen samt med genomförandegruppen för bostäder med särskild service för funktionshindrade och genomgått samråd med stadsledningskontoret. Rådet tar del av informationen i ärendet under februari 2023 på deras första möte.

### **Ärendet**

#### **Verksamheten**

Verksamheten som bedrivs är ett gruppboende enligt SoL, och målgruppen är personer inom socialpsykiatri. Boendet drivs i egen regi av Hägersten-Älvsjö stadsdelsnämnd inom avdelningen för social omsorg. Kyrkogatans gruppboende är ett särskilt boende för personer inom socialpsykiatri som är i behov av hjälp dygnet runt. Gruppboendet erbjuder ett omfattande individuellt stöd som utformas efter varje brukares behov, målet är att brukaren ska få ett bra vardagsliv med hjälp av förvaltningens boendestöd. Medarbetarna på gruppboendet arbetar för att brukarna ska vara delaktiga i sina egna liv och ta vara på sina resurser för att få ett så självständigt liv som möjligt. På gruppboendet ingår gemensamma måltider. Gruppboendet är bemannad dygnet runt, nattetid består bemanningen av sovande jour. Arbetsgruppen består för närvarande av sex medarbetare och en arbetsledare på 50 procent. Tillgång till sjuksköterska finns i verksamheten.

#### **Lokalerna**

Lokalerna och lägenheterna är undermåliga och håller låg standard. Bland annat förekommer otrygghet i huset och vid fastigheten. Det förekommer att obehöriga tar sig in i fastigheten vilket skapar otrygghet för personal och boende. Det saknas också en god tillgänglighet då hissen är liten och många av brukarna gamla och har stora omvårdnadsbehov. Boendet, med 22 brukare, är också större än vad som bedöms lämpligt för målgruppen. Det har även visat sig vara oattraktivt för brukare med denna typ av stora gruppboende, vilket gör det svårt att fylla de tomma platserna med nya boende. Boendet upplevs ge en institutionsliknande känsla. Även den lilla uteplats som finns är undermålig.

## Nuläge

På gruppboendet bor i dag tretton personer. Att boendet inte är fullbelagt beror på att flera lägenheter kräver mycket omfattande renovering samt att det inte finns tillräckligt många inom målgruppen som vill bo på Kyrkogatans gruppboende. Verksamheten har även avvaktat att ta in nya boenden i väntan på beslut om renovering eller avveckling/flytt.

På boendet tillhör totalt tio brukare Hägersten-Älvsjö stadsdelsförvaltning, två av dessa brukare är födda på 70-talet och tillhör social omsorg, åtta brukare tillhör äldreomsorgen och tre brukare tillhör andra stadsdelsförvaltningar och är födda på 40-talet och 50-talet. Samtliga som idag tillhör äldreomsorgen, har bott i boendet många år, flera sedan det startades upp, under tiden Långbro sjukhus avvecklade sin verksamhet. Det bor ungefär hälften kvinnor och hälften män i gruppboendet.

Förvaltningen anser att lokalerna är undermåliga och de lever inte upp till kraven för att kunna bedriva en kvalitetsmässigt god verksamhet. 17 av lägenheterna har små badrum vilket ur ett tillgänglighetsperspektiv medför stora svårigheter för verksamheten då många av brukarna är äldre och har stora omsorgsbehov. Fastigheten har också en liten hiss vilket medför stora svårigheter att klara av en rullstol eller någon form av sjuktransport. En flytt från Kyrkogatan skulle innebära att flera av de boende kommer närmare känslan av ett eget boende. Utformningen på kyrkogatans gruppboende är långa korridorer och boendet är mer att likna ett korridorsboende som skapar en institutionslikande känsla.

Unga brukare vill inte bo med äldre. Verksamheten har därför utmaningar att klara av att få till en bra gruppsammansättning.

De brukarundersökningar som gjorts visar att de boende är nöjda med verksamheten. Den verksamhetsuppföljning som gjordes 2021 visar på utvecklingsbehov och verksamheten har därför ett aktivt arbete med att åtgärda det som behöver utvecklas för att förbättra kvaliteten i verksamheten.

## Ekonomi

Årshyran för hela gruppboendet är c:a 2,1 mnkr och hyresgästerna i stödboendet betalar en hyra på i snitt cirka 3 800 kronor per månad till förvaltningen vilket ger en årlig intäkt på cirka 950 000 kr. Det nya avtalsförslaget på en ytskiktsrenovering som erhållits av fastighetsägaren innebär en ökning av årshyran med c:a 1,3 mnkr, till 3,4 mnkr.

Att göra en större renovering med en ombyggnation (t.ex. att flytta väggar för att få större badrum etc), har avfärdats som alternativ och inte bedömts vara möjligt att gå vidare med, på grund av de stora ökade kostnaderna som detta skulle medföra för stadsdelsförvaltningen och för de boende.

Förvaltningen vill flytta brukarna och avveckla boendet. Eventuella kostnader för flytt till det nya boendet kommer förvaltningen att stå för.

### Planering för de boende

Två till tre av de boende kommer att kunna erbjudas lediga lägenheter vid profilboendet Triangeln som finns i stadsdelen. En boende kan troligen flytta till stödboendet Havskatten i stadsdelen och flertalet av de äldre kommer att kunna erbjudas en lägenhet på ett anpassat äldreboende. Dialog har tagits med de tre förvaltningar i staden som har en boende var i gruppboenden för att förbereda planering. En särskild handläggare på var och en av stadsdelens beställarenheter ansvarar särskilt för detta och arbetet sker i nära dialog med brukare och dess företrädare med chefer på boendet.

### Förvaltningens synpunkter och förslag

Förvaltningen anser att lokalerna är undermåliga och i dåligt skick och vill därför arbeta för att lämna fastigheten. Att renovera 17 badrum, bygga om och anpassa gruppboendet efter dagens tillgänglighetskrav är inte ekonomiskt möjligt för förvaltningen att bära. Gruppboendet i Fruängen bör därför avvecklas och hyresgästerna i stödboendet erbjudas bostäder utifrån sina behov och önskemål. När samtliga lägenheter har lämnats kan förvaltningen arbeta för att lämna fastigheten och lokalerna, dock senast 30 juni 2023.

Lars Wennberg  
stf. stadsdelsdirektör

Yvonne Kokkola  
avdelningschef

Hägersten-Älvsjö  
stadsdelsförvaltning

Hägersten-Älvsjö  
stadsdelsförvaltning

## **Attesterat av**

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

<b>Namn</b>	<b>Datum</b>
Lars Wennberg, stf. stadsdelsdirektör	2023-02-08
Yvonne Kokkola, avdelningschef	2023-02-08