

Handläggare
Claes Löfström
Telefon: 0850802031

Till
Stadsdelsnämnden
2020-12-17

Omstrukturering av socialpsykiatri och avveckling av verksamhetslokaler i Akalla

Förslag till beslut

1. Stadsdelsnämnden ger stadsdelsdirektören i uppdrag att godkänna bifogad överenskommelse om förtida avflytt från fastigheten Sveaborg 6 i Akalla, i enlighet med vad som redovisas i ärendet.
2. Omedelbar justering.

Sammanfattning

Förvaltningen har möjlighet att effektivisera lokalutnyttjandet bland annat genom att omstrukturera socialpsykiatrins lokaler och bostäder i Akalla fastigheten Sveaborg 6, på Sibeliusgången 20 B till Kista torg 3-7.

I fastigheten på Kista torg 7, som förvaltningen hyr av Micasa fastigheter (Micasa), har stadsdelsnämnden tidigare i år fattat ett beslut om att tillfälligt dra ner antalet vård- och omsorgsplatser med 13 platser. Dessa platser lämpar sig för den socialpsykiatriska verksamheten som för närvarande finns i Akalla.

Det är sedan tidigare planerat att socialpsykiatrins gruppboende kommer att förläggas till Kista torg 5 när det stambytet som idag pågår på Kista torg 5 blir klart. En tidigare lagd flyttning av socialpsykiatrins gruppboende medför även en möjlighet till att få en mer sammanhållen hälso- och sjukvård som blir mindre sårbar för gruppboendet. En omstrukturering till dessa lokaler är möjlig omedelbart.

Totalkostnaden för lokalerna i Sveaborg 6 är för närvarande drygt 3,5 miljoner kronor årligen. Flertalet av dessa avtal löper med mycket långa bindningstider med en uppskattad totalkostnad för hela avtalsperioder om ca 40 miljoner kronor.

Efter förhandling med fastighetsägaren Landia har förvaltningen mottagit ett förslag om överenskommelsen om ”Skadestånd vid förtida avflytt” från lokalerna på Sveaborg 6, om 5 319 816 kronor.

Enligt förvaltningens uppfattning är det inte försvarbart att stanna kvar i nuvarande lokaler när verksamheten har möjlighet att flytta sin verksamhet till lämpliga lokaler vid Kista torg. Lokaler som förvaltningen redan hyr från Micasa. Förvaltningen föreslår därför att nämnden ger stadsdelsdirektören i uppdrag att godkänna bifogad överenskommelse om ”Skadestånd vid förtida avflytt” från fastigheten Sveaborg 6 i Akalla.

Bakgrund

I såväl årets budget som i den föreslagna budgeten för 2021, anges att ”stadens nämnder och bolagsstyrelser ska arbeta för en samordnad, kostnadseffektiv och ändamålsenlig lokalanvändning för att frigöra lokaler för annan användning, annan förhyrning eller avveckling”.

Under året har förvaltningen påbörjat en översyn av verksamheternas lokalutnyttjande. Förvaltningen har möjlighet att effektivisera lokalutnyttjandet bland annat genom att omstrukturera socialpsykiatrins lokaler och bostäder i Akalla, fastigheten Sveaborg 6, på Sibeliusgången 20B, genom en flytt till Kista torg 3-7 i den fastighet förvaltningen redan hyr av Micasa bostäder AB (Micasa).

Under året har Micasa förhandlat med en ny ägare till fastigheten Sveaborg 6, Sibeliusgången 20 A och B. då Micasa avsett att sälja denna fastighet. Fastigheten har nu sålts till ett privat fastighetsföretag. Den nye ägaren till Sveaborg 6 är företaget Landia, Akallaborg i Stockholm AB.

Förvaltningen har bland annat ett socialpsykiatriskt gruppboende och en gruppboende, LSS i fastigheten.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av den administrativa avdelningen i samråd med avdelningen för äldre, funktionsnedsatta och socialpsykiatri.

Ärendet

Förvaltningens nuvarande verksamheter och bostäder
Förvaltningen bedriver socialpsykiatrisk verksamhet med gruppboende enligt SoL och stödboende på plan 3, 4 och 5, samt en gruppboende enligt LSS på entré våningen i fastigheten Sveaborg 6 i Akalla.

Fastigheten har uppnått sin tekniska livslängd och omfattande renoveringar har av Micasa bedömts krävas inom en snar framtid.

Micasa har inte bedömt att de bör fortsätta att förvalta denna fastighet varför den lagts ut till försäljning. Fastigheten har nu försålts och övertagits av det privata bolaget, Landia, Akallaborg i Stockholm AB.

Omstrukturering, till nya lokaler och bostäder

I fastigheten på Kista torg 7, som förvaltningen hyr av Micasa fastigheter (Micasa), har ett beslut tidigare i år tagits om att tillfälligt dra ner antalet vård- och omsorgsplatser med 13 platser. Dessa platser lämpar sig för den socialpsykiatriska verksamheten som för närvarande finns på Sibeliusgången 20B i Akalla.

Det är sedan tidigare planerat att socialpsykiatrins gruppboende kommer att förläggas till Kista torg 5 när det stambyte som idag pågår på Kista torg 5 blir klart. En tidigarelagd flyttning av socialpsykiatrins gruppboende medför även en möjlighet till att få en mer sammanhållen hälso- och sjukvård som blir mindre sårbar för gruppboendet. En omstrukturering till dessa lokaler är därför möjlig omedelbart.

Gruppboenden enligt LSS, i fastigheten Sveaborg 6, kommer enligt tidigare beslut i stadsdelsnämnden att flyttas till en nybyggd friliggande byggnad i Husby under sommaren 2022.

Övriga lokalfrågor

De nuvarande verksamheterna i Sveaborg 6 omfattas av totalt 15 avtal. (Tre av dessa är så kallade blockhyresavtal som i sin tur omfattar 27 bostadsavtal för socialpsykiatrins lägenheter). Tre av avtalen gäller för gruppboenden Akranäs, LSS. Tre av avtalen gäller för tre mindre lokaler i källarplanet

Kostnader

Totalkostnaden för lokalerna i Sveaborg 6 är för närvarande drygt 3,5 miljoner kronor årligen varav gruppboenden Akranäs står för ca 800 000 kronor. Flertalet av dessa avtal löper med mycket långa bindningstider, till 2031 och 2033, vilket binder förvaltningen lika länge med en uppskattad totalkostnad för alla hela avtalsperioder om ca 40 miljoner inklusive indexjusteringar.

Efter förhandling med fastighetsägaren Landia, Akallaborg i Stockholm AB, org. nr. 559255-4017, har förvaltningen mottagit ett förslag om överenskommelsen om ”Skadestånd vid förtida avflytt” från fastigheten Sveaborg 6, med en total kostnad om 5 319 816 kronor, att jämföra med de ca 40 miljoner förvaltningen skulle erlagga i hyra för de kommande tio till elva åren om avtalen

fullföljs. Kostnaderna för denna överenskommelse ryms inom ramen för 2020 års budget.

Tidplan

I överenskommelsen ingår att hela socialpsykiatrin ska ha flyttat från lokalerna senast den sista februari 2021 men att gruppboenden enligt LSS får stanna kvar till sommaren 2022, då den nya gruppboenden i kvarteret Tönsberg 5 i Husby beräknas stå klar för inflyttning.

Synpunkter och förslag

Förvaltningen har kunnat konstatera att det finns möjligheter att effektivisera lokalutnyttjandet för bland annat socialpsykiatrin genom att flytta verksamheten till lokaler förvaltningen redan hyr av Micasa på Kista torg 3-5.

Enligt förvaltningens uppfattning är det inte försvarbart att stanna kvar i nuvarande lokaler när verksamheten har möjlighet att flytta sin verksamhet till lämpliga lokaler vid Kista torg. Lokaler som förvaltningen redan hyr från Micasa.

Lokalerna på Kista torg är relativt nyrenoverade och bör därför också kunna innebära en betydande förbättring av boendestandarden, vilket innebär ett mervärde för de boende.

Förvaltningen föreslår därför att nämnden ger stadsdelsdirektören i uppdrag att godkänna bifogad överenskommelsen om ”Skadestånd vid förtida avflytt” från fastigheten Sveaborg 6 i Akalla.

Susanne Leinsköld
stadsdelsdirektör

Johan Hernman
administrativ chef

Ingrid Brännström
avdelningschef

Bilagor

1. Skadestånd vid förtida avflytt
2. Avtalsförteckning

Digitala signaturer

Detta dokument har signerats digitalt av följande personer

Namn	Datum
JOHAN,HERNMAN	2020-12-15
Ingrid,Brännström	2020-12-15
SUSANNE MARIA ELISABET,LEINSKÖLD	2020-12-15