

Handläggare
Patrik Simonsson
Telefon: 08-50825019**Till**
Socialnämnden
2025-04-22

Nytt hyresavtal för Åminnevägen 25, hem för vård och boende för pojkar 13-15 år

Förvaltningens förslag till beslut

1. Socialnämnden godkänner tjänsteutlåtandet och föreslaget hyresavtal mellan socialnämnden och AB Stockholmshem.
2. Socialnämnden ansöker hos kommunstyrelsens ekonomi- och trygghetsutskott (KSEKTU) om godkännande att hyra ett hem för vård och boende på Åminnevägen 25 med en årshyra år 1 om 4,7 mnkr.

Sammanfattning

I samband med beslut om kommunfullmäktiges budget för 2025 så fick socialnämnden i uppdrag att starta ytterligare ett HVB-hem (hem för vård och boende) i egen regi och i detta fallet för pojkar i åldern 13-15 år på väg in i kriminalitet.

Under slutet av år 2024 och under första kvartalet år 2025 så har socialförvaltningen sökt lämpliga lokaler och identifierat ett lämpligt objekt på Åminnevägen 25 som ägs av AB Stockholmshem.

Fastighetens beteckning är Humanisten 1. Lokalerna är i form av moduler som byggts samman och är utformade i tre plan samt utrustade med trapphus och hiss. Ytan uppgår till totalt 2 244 kvm och årshyran uppgår till 4 389 554 kr. Kostnader för lokalanpassningar tillkommer om 5 000 000 kr och som ska amorteras under en femårsperiod. Hyra år 1 inklusive hyrestillägg för lokalanpassningar är då 4 678 929 kr. Anpassningarna är nödvändiga för att säkerställa ett tryggt, tillgängligt och ändamålsenligt boende för målgruppen samt ha en god arbetsmiljö för medarbetarna. För fastigheten och planerad verksamhet finns idag ett tillfälligt bygglov som löper till 2028-01-25. Förlängning av beslutet är möjligt att söka för ytterligare två femårsperioder. I händelse av att framtida bygglov inte beviljas så upphör avtalet mellan parterna att gälla.

Socialförvaltningen
Avdelningen för beredskap och administrationStorforsplan 36
Box 44
123 21 Farsta
Växel 08-50825000
Fax
socialforvaltningen@stockholm.se
<https://start.stockholm>

Bakgrund

I samband med beslut om kommunfullmäktiges budget för 2025 så fick socialnämnden i uppdrag att starta ytterligare ett HVB-hem

(hem för vård och boende) i egen regi och i detta fallet för pojkar i åldern 13-15 år.

Ärendet

Socialförvaltningen önskar hyra fastigheten Humanisten 1 på Åminnevägen 25 för att bedriva hem för vård och boende för pojkar i åldern 13-15 år.

Syfte och mål

I samband med beslut om kommunfullmäktiges budget för år 2025 fick socialnämnden i uppdrag att starta ett nytt hem för vård och boende med inriktning att ta emot pojkar i åldern 13-15 år. Hem för vård och boende, HVB, är verksamhet som tar emot enskilda eller familjer som behöver socialtjänstinsatser i form av vård eller behandling av utbildad personal i kombination med heldygnsvistelse i särskilt anpassade lokaler. En placering på HVB pågår under en begränsad tid med bestämda mål. Verksamheten bedrivs enligt 7 kap. 1 § 1 socialtjänstlagen (SoL). Inför starten av verksamheten görs en anmälan till IVO (Inspektionen För Vård och Omsorg).

Socialförvaltningen bedömer att lokalerna på Åminnevägen 25 kommer att uppfylla kraven för ett bra boende och med en bra arbetsmiljö för medarbetarna efter att lokalerna anpassats för målgruppen. Målsättningen är att kunna starta verksamheten tidigt under sommarperioden.

Projektet och ekonomi

Projektet syftar till att kunna starta upp ett hem för vård och boende i hemlik miljö och att kunna ta emot pojkar i åldern 13-15 år. Kapaciteten är upp till 8 samtida platser och med en placeringstid upp till cirka 18 månader. Verksamheten kommer att vara bemannad dygnet runt.

Lokalernas yta uppgår till totalt 2 244 kvm och hyran år 1 uppgår till 4 389 554 kr. Kostnader för lokalanpassningar tillkommer om 5 000 000 kr vilka ska amorteras under en femårsperiod. Hyra år 1 uppgår till 4 678 929 kr där 289 375 kr avser ombyggnadstillägg. Driftkostnader i form av el, sophämtning med mera tillkommer. Kostnaden per kvm och år uppgår till 2 472 kr inklusive tillägg och är av stadens hyresförhandlingsfunktion bedömd som rimlig i jämförelse med motsvarande objekt i området. Stadens hyresförhandlingsfunktion har lämnat synpunkter på avtalsförslaget och där merparten har tillgodosetts från fastighetsägarens sida.

Tidsplan och risker

Lokalerna beräknas vara anpassade och klara för inflyttning i juni 2025 under förutsättning att nödvändiga beslut fattas i socialnämnden och kommunstyrelsens ekonomi- och

trygghetsutskott. För fastigheten är ett tidsbegränsat bygglov beviljat. Det löper fram till och med januari 2028. Möjlighet finns att söka förlängning för bygglovet i ytterligare fem plus fem år. Om bygglov inte beviljas för perioden efter 2027 så måste verksamheten rymmas i andra lokaler eller avvecklas senast i januari 2028.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts vid socialförvaltningen, avdelningen för beredskap och administration. Samråd med stadsledningskontoret är genomfört. Förvaltningsgruppen har behandlat ärendet den 16 april 2025. Rådet för funktionshinderfrågor har haft möjlighet att behandla ärendet den 16 april 2025.

Förvaltningens synpunkter och förslag

Förvaltningen önskar förhyra byggnaden Humanisten 1 som har bra förutsättningar för att kunna bedriva ett hem för vård och boende för barn i ett hus med mycket god standard och hemlik miljö. Förvaltningen föreslår därför att socialnämnden godkänner tjänsteutlåtandet och föreslaget hyresavtal mellan socialnämnden och AB Stockholmshem.

Socialnämnden ansöker hos kommunstyrelsens ekonomi- och trygghetsutskott (KSEKTU) om godkännande att hyra in Åminnevägen 25 från AB Stockholmshem till en årshyra om 4, 7 mnkr år 1 i syfte att kunna bedriva hem för vård och boende för pojkar i åldern 13-15 år.

Veronica Carstorp Wolgast
Socialdirektör
Socialförvaltningen

Lisa Cadenius
Avdelningschef
Socialförvaltningen

Bilaga

1. Humanisten 1 Hyresavtal utkast 8

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Veronica Carstorp Wolgast, Socialdirektör	2025-04-15
Lisa Cadenius, Avdelningschef	2025-04-15