



Lokalförsörjningsplan för socialnämnden 2018-2021

Antagen i socialnämnden 2018-04-17 §

Dokumenttyp: Styrande dokument, plan
Fastställd av: Socialnämnden
Beslutsdatum: 2018-04-03
Diarienummer: 2018.060 SN
Gäller för: Socialförvaltningen
Giltighetstid: 2018-01-01- 2021-12-31
Revideras: 1 ggr/år
Ansvarig för uppföljning/revidering: utvecklingsledare socialförvaltningen



ALINGSÅS
KOMMUN

Sammanfattning

- Förändringen av förvaltningslokalerna på Sidenvägen 7 D-F är färdig. Sidenvägen 7 G nyttjas sedan årsskiftet 2017/2018 av vård- och äldreomsorgsnämnden i och med den omorganisering mellan förvaltningarna som skett. För socialförvaltningen har detta inneburit omfördelning av arbetsrum och flytt av personal mellan de två husen. Detta beräknas färdigt våren 2018. Socialförvaltningen har tagit hjälp av kommunjuristen för att se över hyresavtal i relation till nyttjandet av lokalerna.
- Verksamheten för ensamkommande barn har minskat i volym under 2017. Från 1 januari 2018 finns två Hem för vård och boenden (HVB) för ungdomar i kommunen. Under 2018 och framåt är utmaningen att hitta lämpliga lokaler för stödboende, då dessa bäst utgörs av lägenheter. På sikt kommer även ungdomar i stödboenden behöva flytta till en egen lägenhet. Den generella bristen av boenden i kommunen skapar avbrott i boendekedjan.
- Grindgatans motivationsboende ligger i trafikplaneringsområdet för E20 och kommer på sikt behöva rivas, vilket medför att det är angeläget att hitta en ny lokal för boendet. Fastigheten saknar i dagsläget godkänt brandskydd vilket är planerat att åtgärdas under början av 2018.
- Vårdkedjan behöver utöka sin verksamhet med nya former av boende för att möta samtliga målgrupper. Inom tre år bedöms en lösning behöva vara på plats.
- Arbetsmarknadsenheten har samlokalisert sina verksamheter på Actus-gården. Behov finns att anpassa lokalerna efter samlokaliseringen. Lokalen på Rektorsgatan är uppsagd och kan lämnas, dock kvarstår ett hyresavtal fram till 2020. Arbete med att hitta en ny hyresgäst, för ett tidigare lämnande pågår. Under tiden används lokalerna till Enter. Nya lokaler till Enter:s verksamhet behövs när lokalen på Rektorsgatan lämnas.
- Gläntans lokaler behöver anpassas för att inhysa verksamheten *Meningsfull sysselsättning*.
- Norrlandsgatan 2 inhyser idag både Return öppenmottagning och Daglig verksamhet (DV). 2018-10-01 lämnar DV lokalerna. I samband med detta planeras, inom ramen för SAMLA (Samverkan Lerum Alingsås), en uppstart av en socialmedicinsk mottagning samt ett Mini Maria i lokalerna, vilket medför behov av att anpassa lokalerna.
- Förvaltningen påverkas av kommunens generella bostadsbrist och då särskilt bristen på billiga hyresrätter för förvaltningens målgrupper. Förvaltningen har en uppgift att påtala och lämna underlag vidare för de behov vi ser.

1. Kommande lokalbehov och lokalförändringar-strategisk planering

(för fördjupning, se vidare punkt 4)

Verksamhet	Nybyggnad Om/tillbyggnad	Ny inhyrning	Omflytt befintligt bestånd	2018	2019	2020	2021
Grindgatan ersättning		x		x	x		
Vårdkedjan utökning		x		x	x	x	x
Gustav Adolfsgatan HVB	x			x			
Lägenheter stödboende		x		x	x	x	x
Lägenheter - bostäder		x		x	x	x	x
Enter		x			x		
Gläntan	x			x			
Norrlandsgatan 3	x			x			
Actus-gården	x			x			

2. Nulägesbeskrivning

Organisation, bakgrund och aktuella beslut

Till grund för förvaltningarnas nuvarande arbete med lokalförsörjning ligger dokumentet *Styrprinciper och rutiner för lokalförsörjningen* (KS 1 nov 2010, § 253). I detta ingår att förvaltningarna tar fram en årlig lokalförsörjningsplan, först på förvaltningsnivå, för att sedan sammanställas till en kommungemensam plan. Under 2016 och 2017 låg uppdraget på Fabs. Detta ändrades i och med nya ägardirektiv. Det övergripande samordningsansvaret ligger på kommunledningskontoret från 1 januari 2018.

I flerårsstrategin för 2018-2021 framgår det att det redan i *Flerårsstrategi 2017-2019* gavs i uppdrag att centralisera kommunens lokalkostnader i syfte att få ner hyreskostnaderna för kommunen, men att uppdraget kvarstår. Vidare framgår att kommunstyrelsen ska ha huvudansvaret för kommunens lokalplanering och att det innefattar att upprätta en funktion som har det operativa ansvaret.

På socialförvaltningen har ansvaret för samordning av fastigheter/lokaler tidigare kombinerats med uppdraget för brandskydd. I juni 2017 slutade förvaltningens lokal- och brandskyddssamordnare sin tjänst i Alingsås kommun. Då tjänsten inte tillsattes delades uppdragen ut på andra funktioner inom organisationen. Uppdraget att årligen ta fram en lokalförsörjningsplan ligger på en av förvaltningens utvecklingsledare.

Aktuell situation

Socialnämnden hyr idag lokaler för *administration, verksamhet och boenden*.

Sen 1 januari 2018 har en omorganisation skett där LSS-verksamheterna lämnar socialnämnden och går över till Vård- och äldreomsorgsnämnden.

Administration

Lokaler för administration och förvaltningens socialkontor finns i kontorsfastigheterna på Sidenvägen 7 D-F. Lokalerna färdigställdes efter en utbyggnad och renovering sommaren 2017, då inflytt skedde.

Sedan årsskiftet 2017/2018 nyttjas lokalerna på Sidenvägen 7G av Vård- och äldreomsorgsnämnden, då socialförvaltningen står för hyreskontraktet. Under våren 2018 pågår ett arbete med att fördela rum och lokaler på de båda adresserna för att spegla omorganisationen.

Verksamhetslokaler

I verksamhetslokalerna som socialnämnden hyr finns, boendestöd, föräldrarådgivning, ungdomsbehandlare, personligt ombud, fältassistenter, familjecentral, familjens hus samt arbetsmarknadsenhetens verksamheter (Actus-gården, Enter, Caféverksamhet). Verksamhetslokaler som från 1 januari 2018 gått över i Vård- och äldreomsorgsnämndens regi är lokaler för daglig verksamhet.

Boende

Lokaler för boende omfattar idag stödboende (ungdomar samt vuxna), gruppboenden, HVB (ungdomar samt vuxna), lägenheter (andrahand, träningslägenheter samt bostad först), Grindgatans motivationsboende, vårdkedjan (målgrupp beroende) samt tre jurlägenheter. Boenden som övergått i Vård- och äldreomsorgsnämndens regi består av lokaler och lägenheter utformade för bostäder med särskild service, korttidsboende och särskilt anpassad bostad.

I bifogad bilaga finns en sammanställning över socialförvaltningens aktuella hyresavtal.

3. Genomförda förändringar 2017

Sidenvägen 7 D-F

Under 2017 har om- och nybyggnationen av förvaltningslokalerna på Sidenvägen 7 D-F färdigställts med bl. a ny reception och besöksdel fler kontorsrum, utbyggd matsal/kök och tidigare besöksentré har byggts om till personalentré. Under sommaren 2017 har personal flyttat in i de färdigställda lokalerna på Sidenvägen 7 D-F.

HVB- Ensamkommande

Verksamheten ensamkommande barn har kraftigt minskat i volym under 2017. Detta har medfört att tre HVB med inriktning mot ensamkommande barn har lagts ner under året; Pojkebo, Götagatan och Kabom. Arbete har inletts för att vid årsskiftet 2017/2018 starta upp ett HBV integrerat utifrån kön och bakgrund i lokalerna på Gustav Adolfsgatan, som tidigare användes för HVB med inriktning mot ensamkommande barn.

AME – samlokalisering av verksamhet

Efter att Arbetsmarknadsenheten (AME) lämnade en av sina verksamhetslokaler – Rektorsgatan har de samlokaliserat verksamheten med verksamheten på Actus-gården. Anpassningar har gjorts i lokalerna för att Actus-gårdens lokaler ska fungera för den betydligt större personalgruppen. Bland annat har det inneburit en ny dörr, en extra vägg samt förändringar i kök och delar av snickeriet under 2017.

HVB – Vuxna

I september 2017 flyttade verksamheten HVB inriktning vuxna med beroendeproblematik in i nya lokaler på Götagatan 10, vilket även medförde en utökning med två platser. Lokalen på Enehagsgatan lämnades och har övergått till Integrationsverksamheten från 2018-01-01.

4. Framtida behov och förändringar, fördjupning

Uppdelning/upsägning av hyresavtal Sidenvägen

Lokalen på Sidenvägen 7G ingår i samma hyresavtal som Sidenvägen 7 D-F. Socialförvaltningen har lyft frågan om en uppdelning av hyresavtalet mellan förvaltningarna med fastighetsägaren. Fastighetsägaren har uttryckt att de inte är intresserad av en uppdelning av hyresavtalet. Detta skulle kunna innebära en överkapacitet för socialförvaltningen om Vård- och äldreomsorgsförvaltningen inte längre vill nyttja lokalen. Kommunjuristen har fått ett uppdrag att se över avtalen och undersöka möjligheterna till omförhandling/upsägning.

Renovering av lokaler – HVB och stödboende unga

Verksamheten som drivs på Gustav Adolfsgatan har bra lokaler med rätt kapacitet. Samtidigt är de i ett undermåligt i skick med fuktskador. Renovering behövs för att skapa en god boende- och arbetsmiljö. Verksamheten bedrivs idag utan bygglov, vilket är en prioriterad fråga för Fabs att lösa.

De minskade volymerna av ensamkommande barn har medfört minskat behov av HVB. Behov av stödboende kvarstår. I stödboendet bor den unge på egen hand, antingen i en egen lägenhet eller i delad bostad med ett fåtal andra. Personal finns tillgänglig för tillsyn. Vanliga lägenheter är den mest ändamålsenliga formen för stödboenden, eftersom stödboenden enligt Socialstyrelsen i första hand inte ska utgöras av stora enheter. Ett antal av förvaltningens förturer hos AB Alingsåshem kommer därför troligen att behöva användas till detta. Både med anledning av bristen på hyreslägenheter generellt och med anledning av konkurrensen från förvaltningens övriga ärenden om förturerna undersöks även andra alternativ, t ex befintliga lokaler som kan omvandlas till stödboenden. Ett sådant boende är Badhusvägen 18 i Tuvebo. Denna typ av boendelösning är dock inte helt ändamålsenligt som stödboende och arbete pågår med att hitta andra lösningar. Lokalen kommer att övertas av Integrationsverksamheten under 2018. Det kvarstår att lösa boende för de 6 ungdomar som bor på stödboendet idag.

Alingsåshem har planerat att bygga ett antal ungdoms- och integrationslägenheter i kommunen. Socialförvaltningen blev, i samband med den stora tillströmningen av ensamkommande hösten 2015, lovad att få en tilldelning av dessa. Ett antal på 26 lägenheter uppgavs kunna avsättas till detta ändamål. I dagsläget är behovet utifrån ensamkommande 10 lägenheter. Enligt Alingsåshem har byggnationen inte påbörjats enligt plan och lägenheterna komma inte stå klara under 2017 som först utlovats. Aktuell planering är nu att byggnationen startar 2018.

På längre sikt kommer de ungdomar som idag flyttar till stödboende och får beslut om att stanna i Sverige behöva flytta ut i en egen lägenhet. Även här kommer den generella bostadsbristen göra det svårt att få till ett flöde i boendekedjan.

Arbetsmarknadsenheten

Ytterligare ombyggnad på Actus-gården utifrån behov av förbättringar gällande ventilation och belysning kommer att genomföras under 2018. Alla ombyggnationer och anpassningar kommer läggas på hyran. Det finns även behov av att utöka ytan på Actus-gården, eventuellt med en modul på utsidan om detta är möjligt.

Hyresavtalet på Rektorsgatan löper fram till 2020, men via Fabs har en diskussion pågått under året med Alströmergymnasiet angående ett eventuellt tidigare övertagande. Under tiden används lokalen på Rektorsgatan till Enter. Nya lokaler till Enters verksamhet behöver hittas när Rektorsgatan lämnas. Enter är en samverkansinsats mellan Arbetsförmedlingen,

Socialförvaltningen och Utbildningsförvaltningen gällande ungdomar 16-24 år, som hade ca 100 deltagare under 2017.

Ersättning för Grindgatan - motivationsboendet

Grindgatans boende ligger inom nuvarande trafikplaneringsområde för E20 och kommer att rivas och behöver ersättas med annan lokal. Nuvarande hyresavtal löper t o m 2018-12-31, men det finns ännu inga definitiva besked när en förändring kommer behöva ske.

Fastigheten är idag dock både otillgänglig och har ett eftersatt underhåll. Efter Räddningstjänstens tillsyn 2017 pågår arbete med att utveckla brandskyddet med sprinklers. Även bemanningen ökas ur ett brandskyddsperspektiv. Fabs kommer inte göra några större investeringar i fastigheten eftersom den ska rivas. Det är angeläget att inleda en process för att hitta ny lokal för boendet snarast.

Anpassning av lokal - Gläntans öppenverksamhet

Gläntans lokaler inhyser idag både kontorslokaler för boendestöd och lokaler för öppenverksamhet. Arbetet pågår med att anpassa lokalen för att inhysa en till verksamhet; *Meningsfull sysselsättning*. För detta behövs att lokalen delas av med en vägg. Dialog med Alingsåshem pågår.

Anpassning av lokal vid utveckling av verksamhet – Norrlandsgatan 3

Return öppenvård delar lokaler med *Daglig verksamhet* (Vård- och äldreomsorgsnämnden). Planen är att Daglig verksamhet flyttar till nya lokaler 2018-01-10. I samband med detta planerar Socialförvaltningen att lokalerna på Norrlandsgatan 3 delas med en verksamhet som ska starta upp hösten 2018 *Socialmedicinsk mottagning* som även kan komma att innehålla ett *Mini-Maria*. För detta behöver lokalerna anpassas för den verksamhet som ska bedrivas. Verksamheten ska bedrivas inom ramen för Samla (Samverkan Lerum Alingsås) där både regionen och enskilda vårdcentraler och kommunen ingår. Denna verksamhet beräknas nå 150 personer med flera diagnoser, vilket medför många vårdkontakter och därmed riskerar att hamna mellan stolarna.

Utökning av boendialternativ – vårdkedjan

Idag finns det knappt 40 personer som är aktuella inom socialpsykiatri i Alingsås kommun och som inte lever upp till krav för att kunna få ett hyreskontrakt via Alingsåshem eller andra hyresvärdar. För att möta denna målgrupp behöver kommunen utveckla en boendeform som möter detta behov. En lösning behöver finnas inom tre år.

Bostadssituationen i kommunen och behov av lägenheter

Kommunen har ett bostadssocialt ansvar för alla kommuninvånare. Det råder en brist på bostäder i kommunen, bland annat billiga hyresrätter som ofta är enda alternativet för förvaltningens målgrupper. Flera av förvaltningens boendeverksamheter (t.ex. serviceboenden, ungdomsboendet, boendeformer för ensamkommande) är också uppbyggda på hyresrätter integrerade i vanliga bostadsområden och är beroende av hyresrätter för boendekedjor/utflytt för att skapa flöden i verksamheterna.

Via samarbete med kommunala bostadsbolaget Alingsåshem har socialförvaltningen 26 lägenheter per år att fördela via förtur. Den allmänna ökade efterfrågan på stöd vid akut bostadslöshet tillsammans med behov av lägenheter till förvaltningens verksamheter innebär att efterfrågan på lägenheter ökat totalt och att antalet förturer inte täcker behovet. I dagsläget tvingas Socialförvaltningen även till andra biståndsinsatser, t ex köpta boendelösningar, till följd av bostadsbristen vilket gör att vi inte använder kommunens resurser på bästa sätt.

Frågan har blivit än mer angelägen i samband med ett ökat antal nyanlända, både ensamkommande flyktingbarn som så småningom ska flytta ut från dagens boendeformer till egna lägenheter men också familjer som anländer som anknytning till ungdomarna samt ett ökat antal nyanlända som kommunplaceras i Alingsås enligt Bosättningslagen.

5. Socialförvaltningens lokalplanering på längre sikt

Socialförvaltningen kan till viss del förutse lokalbehov på längre sikt, vi vet tex att befolkningen i Alingsås kommun ökar och vi, liksom kommunen i stort, måste planera för en ständigt växande kommun, vilket generellt innebär att fler kommer kontakta socialförvaltningen för att få hjälp och stöd.

Det finns ett antal faktorer som är svårare att förutsäga, men som kan få stor påverkan på förvaltningens verksamheter och därmed också lokalbehov. Ett exempel på en sådan händelse är flyktingsituationen och tillströmningen av ensamkommande barn hösten 2015.

Eftersom behov som faller under förvaltningens ansvar kan dyka upp och förändras snabbt innebär det att det är av vikt att de lokaler vi hyr in och de avtal vi tecknar i så hög grad som möjligt är flexibla både vad gäller användningsområden och kontraktsvillkor i övrigt, t ex avtalstider. Även samverkan med övriga förvaltningar i kommunen och samutnyttjande av lokaler stärker beredskapen för en flexibel lokalplanering i förvaltningen.

När det gäller lägenheter och bostadsbrist är det förvaltningens uppgift att påtala och lämna underlag vidare för de behov förvaltningen ser, t ex vid olika remissvar.

Bilaga

Socialnämndens hyresavtal 2018 – en sammanställning

Tabellerna nedan ger en övergripande bild av socialnämndens hyresavtal. Underlaget är baserat på de lokaler och bostäder som nämnden har avtal för från 1 januari 2018. Årshyrorna baserar sig på 2017 års nivåer, då underlag för 2018 års hyror inte fanns att tillgå i rapportens färdigställande.

Lokaler för övergripande administration

Adress	Yta	Verksamhet	Fastighetsägare	Årshyra kr/kvm
Sidenvägen 7 D	Lokal 2 906 kvm	Administration	Castellum	1282 kr ex moms
Sidenvägen 7 F	Lokal 890 kvm	Administration/socialkontor	Castellum	1282 kr ex moms

Lokaler för verksamhet

Adress	Yta	Verksamhet	Fastighetsägare	Årshyra kr/kvm
Östra Vattugränd 4	Lokal 522 kvm	Stöd- och behandling	Ernst Rosén	1269 kr ex moms
Stora Torget 3	Lgh 66 kvm	Lokal vuxenfältare	Fast AB Kristina	1599 kr ex moms
Sätterigatan 122	Lokal 300 kvm	Familjecentralen	Hemsö	1555 kr ex moms
Wasagatan 16	Lokal 129 kvm	Familjens Hus i Sollebrunn	Blåbands Fast	455 kr ex moms
Lars Hansvägen 11	Lokal 726 kvm	AME Actusgården	FABS	1006 kr ex moms
Rektorsgatan 13	Lokal 1 070 kvm	Enter	FABS	1010 kr ex moms
Östra Ringgatan 16	Lokal 133 kvm	AME Café Utbildningens Hus	FABS	733 kr ex moms
Nygatan 18	Lokal 113 kvm	Personligt ombud	Alingsås Fast. AB	628 kr ex moms
Nygatan 11	Lokal 222 kvm	Boendestöd /Gläntan	Alingsåshem	1483 kr ex moms
Norrlandsgatan 3	Lokal 183 kvm*	Return	FABS	649 kr ex moms
Valhallagatan 67 B	lgh	Boendestöd	Alingsåshem	902 kr

*Justering av ytan är gjord utifrån att lokalerna delas med Daglig verksamhet som bär kostnaden för halva lokalen.

Lokaler för boende

Adress	Yta	Verksamhet	Fastighetsägare	Årshyra kr/kvm
Badhusvägen 18 - Tuvebo	Boendelokal 270 kvm	Gruppboende - Stödboende	Alingsåshem	1409 kr
Götagatan 10	Boendelokal 340 kvm	Boende Vårdkedjan	FABS	907 kr
Gustav Adolfsgatan	Boendelokal 767 kvm	HVB ungdomar	FABS	581 kr
Rubingatan 48	Boendelokal+lägenheter	Ungdoms- och utredningsboende	Alingsåshem	1069 kr
Östlyckan	Lägenheter 7 st	Ungdoms- och utredningsboende	Alingsåshem	1153 kr
Grindgatan 2	Boendelokal 264 kvm, 6 st rum (nattpatrull)	Motivationsboende/Grindgatan	FABS	833 kr
	3 lägenheter	Motivationsboende/Grindgatan	Alingsåshem	
Rådmansvägen	Lägenhet, 2 RoK	Jourlägenhet	Alingsåshem	974 kr
Mjörngatan	Lägenhet, 1 RoK	Jourlägenhet	Alingsåshem	879 kr
Ravinvägen 19-21	Boendelokal 509 kvm	Gruppboende	Alingsåshem	1409 kr
Kungsängsgatan 1	Boendelokal 280 kvm	Gruppboende	Ante Fastigheter	1274 kr
Erskavägen 6	Boendelokal 535 kvm	Gruppboende	Hilldex AB	1371 kr
Hallbovägen 15-19	Lägenheter 6 st	Serviceboende	Alingsåshem	1430 kr
Sjömansvägen	Gem.lokal +satellitlgh	Serviceboende	Alingsåshem	934 kr
	Lägenheter ca 13 st	Andrahands-lgh/Bostad Först	Alingsåshem	
	Lägenheter ca 39 st	Andrahandskontrakt	Alingsåshem	
	Lägenheter ca 6 st	Stödboende ungdomar	Alingsåshem	
	Lägenheter ca 4 st	Andrahands – lgh/Grindgatan	Alingsåshem	
	Lägenheter ca 5 st	Träningslägenhet/Grindgatan	Alingsåshem	