



Samhällsbyggnadskontorets Fastighetsenhet

Handläggare: Hans Heuser
Titel: Fastighetschef
E-post: hans.heuser@norrtalje.se

Utredning – Grind servicehus i Norrtälje, framtid

Innehåll

1	Beskrivning av utredningsuppdraget	2
2	Historik	2
3	Nuläge	3
4	KSON:s framtida behov av lokaler inom Norrtälje kommun	3
5	Förutsättningar för fortsatt inhyrning på plan 4 och 5 i Grind servicehus	4
6	Bedömda alternativ för Grind servicehus, framtid	6
6.1	Alternativ 1 – Omförhandling av hyresavtal	6
6.2	Alternativ 2 – Förhandling om upphörande av hyresavtal i förtid	7
7	Slutsats	7



Samhällsbyggnadskontorets Fastighetsenhet

Handläggare: Hans Heuser
Titel: Fastighetschef
E-post: hans.heuser@norrtalje.se

1 Beskrivning av utredningsuppdraget

Fastighetschef och representant från juridiken närvarade vid kommunalrådsberedningen (KRB) den 14 januari -25, för att informera om nuläget avseende fastigheten Grindskolan 2 (Grind servicehus, adress Timotejgatan 3-7 i Norrtälje). Syftet med mötet var att informera om nuläget och nödvändigheten att genom förankring hos politiken ta ställning till kommunens fortsatta inhyrning i nämnda fastighet.

Mötet med KRB resulterade i att fastighetschefen fick i uppdrag att i samråd med kommunjurist och Kommunalförbundet Sjukvård och Omsorg i Norrtälje (KSON) utreda och presentera förslag på alternativa vägval för kommunens verksamhet i Grind servicehus.

Denna utredning har upprättats i samarbete med juridikenheten, som genom sin löpande inblandning i ärendet under de senaste åren, givit sin bild av historiken och dem juridiska aspekterna kopplat till alternativa lösningar. Vidare har Stefan Helmér (strategisk kvalitetsutvecklare hos KSON) varit delaktig i utredningen genom att beskriva KSON:s framtida lokalbehov, vilket har redovisats under rubriken "4 KSON:s framtida behov av lokaler inom Norrtälje kommun"

2 Historik

Norrtälje kommun sålde fastigheten Grindskolan 2 (f.d. Grind servicehus) till fastighetsbolaget Podium vid årsskiftet 2017/2018. I samband med försäljningen tecknade kommunen ett hyresavtal med Podium avseende inhyrning av bland annat våningsplanen 4 och 5 i angiven fastighet. Våningsplanen med tillhörande utrymmen hyrdes ut till kommunen för att användas till vård/omsorgsboende, med en hyrestid till utgången av år 2032.

Genom hyresavtalen kom parterna även överens om att kommunen, såsom hyresgäst, skulle ombesörja och bekosta erforderlig ombyggnation av lokalen för vård och omsorgsboende. Omfattningen av angiven ombyggnation har dock inte reglerats särskilt mellan parterna.

Kommunen har inte nyttjat våningsplanen för LSS, eller annan vård och omsorgsverksamhet i lokalerna efter tillträdet, utan bedrivit annan verksamhet i lokalerna. Podium har vid upprepade tillfällen påtalat att kommunen bedriver verksamhet i strid med avtalen, vilket initierat dialoger mellan parterna vid flera tillfällen de senaste åren.

Under 2020 hade kommunen en dialog med Podium om att ändra användningsändamålet, för att på så sätt tillse att användning i strid med avtalen inte skulle fortsätta att ske. Nya avtal kom dock inte till stånd, bland annat för att parterna inte kom överens om omfattningen av kommunens ombyggnadsskyldighet enligt avtalen.

Under 2022 initierades en dialog avseende förutsättningarna om ett upphörande i förtid och vilken kostnad detta skulle innebära för kommunen. Juridikenheten och tidigare fastighetschef fick sedermera i uppdrag av politiken att föra en dialog med Podium om ett upphörande i förtid. Kommunen fick ett bud av Podium, en "ett-för-allt-lösning" om 25 miljoner kronor, vilket politiken inte accepterade på grund av politiska överväganden. Juridikenheten och tidigare fastighetschef lämnade därmed uppdraget. Såvitt juridikenheten känner till har varken avtalen, eller verksamheten som kommunen bedriver i lokalerna ändrats sen dess.



Samhällsbyggnadskontorets Fastighetsenhet

Handläggare: Hans Heuser
Titel: Fastighetschef
E-post: hans.heuser@norrtalje.se

3 Nuläge

I dagsläget hyr kommunen plan 4 och 5 i fastigheten t.o.m. 2032-12-31. Varje våningsplan omfattar 825 kvm, vilket innebär att den totala inhyrda ytan är 1.650 kvm. Årshyran per våningsplan ligger på 1.365.322kr, vilket innebär att den totala hyran hamnar på 2.730.644kr/år (inkl. värme, exkl. el). Total hyra att betala för den återstående hyrestiden (april -25 t.o.m. december -32) är ca 21,1 Mkr (utan indexuppräknings).

Plan 4 består av 10st lägenheter (en hyrs av KSON, övriga av SOC), i dagsläget står 4st lägenheter tomma. Plan 5 består av 11st lägenheter (samtliga hyrs av SOC), i dagsläget står 6st lägenheter tomma. Socialtjänsten bekostar dem lägenheter som ej är uthyrda. Kommunens uthyrning via SOC enligt ovan, omfattar främst bostadsförsörjning till personer från Ukraina.

Den 28 november 2024 erhöll kommunen en rättelseanmaning från Podium, genom Podiums juridiska ombud. Genom rättelseanmaningen uppmanas kommunen i huvudsak att omgående upphöra med den avtalsstridiga användningen av lokalerna, vilket enligt Podium medför störningar för de kringboende, samt andra angivna konsekvenser för Podium. Podium påstår att nämnda avtalsbrott kan komma att medföra avtalets förverkande och uppsägning om rättelse inte sker. En sådan uppsägning innebär att Podium har rätt till ersättning för den skada som uppstår till följd av avtalsbrottet, innefattande bland annat kostnader för den ombyggnadsskyldighet som åligger kommunen enligt avtalen.

Vid eventuell passivitet från kommunens sida, innebärandes fortsatt användning av lokalerna i strid med hyresavtalen, riskerar kommunen att Podium säger upp avtalen på grund av förverkande. Enligt hyreslagens bestämmelser har Podium vid förverkande rätt till skadestånd, uppgående till den skada som Podium åsamkas på grund av kommunens avtalsbrott och avtalets upphörande i förtid.

Med anledning härav, behöver kommunen agera skyndsamt och överväga hur situationen ska hanteras. Antingen behöver kommunen, tillsammans med Podium, komma överens om nytt användningsändamål för lokalerna, samt därmed upprätta nya avtal. Alternativt komma överens med Podium om förutsättningarna för att avtalsrelationen upphör i förtid.

4 KSON:s framtida behov av lokaler inom Norrtälje kommun

Äldreomsorg

Äldreomsorgen har stora utmaningar gällande kapacitetsbrister under hela prognostiden 2025 – 2034. Just nu pågår endast ett projekt gällande nyetablering i kommunen (på Roslagsgatan i Norrtälje), där det ska byggas 40 SÄBO-platser och 20 lägenheter för trygghetsboende, som förväntas stå klart under senare delen av år 2026. För att nå en nettobalans skulle det krävas att ytterligare ett boende med 60 platser färdigställs under år 2026. De övriga planerade projekten ligger under åren 2027 – 2029 (Kvisthamra, Solbacka och Rimbo), som totalt bedöms generera 186 platser.

Ställt till den befolkningsprognos och kapacitetsplan som finns upprättad kommer kommunen, trots ovan beskrivna projekt, ha ett prognostiserat underskott på SÄBO-platser. Stort fokus ligger på att säkerställa en hållbar strategi för att minska trycket på SÄBO. Det är av vikt att kommunens arbete med att utveckla platser för ej biståndsbedömt trygghetsboende fortskrider och säkerställs. Utvecklandet av fler sådana platser kan troligen reducera trycket på SÄBO, både gällande platstillgången, men även beträffande kompetens- och kontinuitetsförsörjning.



Samhällsbyggnadskontorets Fastighetsenhet

Handläggare: Hans Heuser
Titel: Fastighetschef
E-post: hans.heuser@norrtalje.se

LSS

Även LSS-verksamheten har stora utmaningar gällande kapacitetsbrister under hela prognostiden 2025-2034. Utmaningarna ligger i att vistelsemiljöerna i de av TioHundra AB drivna verksamheterna inte fullt ut är konkurrenskraftiga. Ett LSS-boende omfattas av ett tillfälligt bygglov, dessutom genererar kapacitetsbristerna svårigheter att verkställa beslut, vilket leder till externa placeringar.

Vidare drivs 4 LSS-boenden, med en kapacitet på endast 5 platser, vilket starkt påverkar de ekonomiska nyckeltalen negativt och främst på grund av platsantalet behöver ersättas. Av dessa boenden står dessutom en fastighet på tillfälligt bygglov.

Som ett led i att möta behoven, inkluderat hemtagning av externa placeringar, behövs under prognostiden nyetablering av ca 6 gruppboenden. Även behovet av serviceboenden, med ett platsantal på 10 platser förväntas öka och ett boende behöver etableras under 2026 för att möta behoven.

KSON inväntar just nu ett beslut från kommunen gällande inhyrning av ett gruppboende i Hallstavik. Vidare ska Direktionen för Kommunalförbundet sjukvård och omsorg i Norrtälje föreslå kommunfullmäktige att bereda beslut om förhyrning av fastighet för nytt barnboende inom LSS i Svanberga.

Socialpsykiatri

Det samlade lokalbeståndet för socialpsykiatri omfattar idag totalt 39 platser, men dessa har brister främst gällande funktionalitet och övergripande standard. Adderat detta omfattas boendet Gröna Gränd av ett tillfälligt bygglov och kommer behöva ersättas.

Utöver det faktum att Gröna Gränd måste ersättas under 2029, bör även Åkanten i Rimbo ersättas då verksamheten endast innefattar 8 platser, dessutom finns identifierade brister i vistelsemiljön. Gällande Skärsta och Edebo i Hallstavik finns tydliga utmaningar gällande bl.a. tillgänglighet, brist på hissar, samt beträffande brandsäkerheten.

Sammanfattningsvis står socialpsykiatrien inför stora utmaningar under prognostiden 2025–2034, dels för att möta ökade volymer, dels utifrån det faktum att lokaliteterna har brister. Ska lokaliteterna ersättas, samt möta det ökade behovet under prognostiden, kommer det krävas betydande investeringar i nya fastigheter. Behovet inkluderat hemtagning av externa placeringar bedöms uppgå till ca 50 platser. Platsantalen på dessa boenden bör ligga på mellan 12-14 platser.

5 Förutsättningar för fortsatt inhyrning på plan 4 och 5 i Grind servicehus

Trygghetsboende

Ett ej biståndsbedömt trygghetsboende är att likställa med "vanliga" traditionella bostadslägenheter, dock med en inriktning mot seniora hyresgäster utan identifierat vårdbehov. Bedömningen är att Grind servicehus skulle kunna fungera som en möjlig lokalisering för ett trygghetsboende, då lägenheternas nuvarande storlek medger detta. Ett ej biståndsbedömt trygghetsboende har inte lika höga krav på funktionalitet och kräver därmed mindre kostnadsintensiva investeringar beträffande renovering i form av ändrad rumsbildning. Dock är bedömningen att det kommer krävas en totalrenovering av kök, badrum, samt ytskikt i lägenheterna utifrån ett eftersatt underhåll och för att göra lägenheterna långsiktigt attraktiva att bo i. Vidare kommer befintliga allmänna ytor för samvaro och trivsel (på entréplan) behöva renoveras och eventuellt anpassas. Ett ej biståndsbedömt trygghetsboende strider inte mot nuvarande detaljplan.



Samhällsbyggnadskontorets Fastighetsenhet

Handläggare: Hans Heuser
Titel: Fastighetschef
E-post: hans.heuser@norrtalje.se

Utöver ovan nämnda åtgärder, kommer även följande åtgärder behöva utredas närmare:

- Behov av brandklassade hissar (2st), idag ej brandklassade mellan våningsplan
- Behov av brandgasventilation i trapphus och hisschakt, saknas idag
- Eventuella behov av tillgänglighetsåtgärder
- Boendeparkering (behov ca 25 P-platser) saknas, begränsad markyta inom fastigheten
- Behov av utvändig bygghiss (byggtiden), något som fastighetsägaren tidigare ställt som krav
- Påverkan på andra verksamheter i huset under byggnationen (störning, kompensation m.m.)

Bedömd kostnad för kommunen att i egen regi ombesörja och bekosta erforderliga renoveringar/bygganpassningar för ett trygghetsboende på plan 4 och 5 är i dagsläget svår att bedöma och behöver studeras närmare via en förstudie, där ovan nämnda punkter även måste utredas.

En grov bedömning i detta skede är en kostnad i storleksordningen 20-25 Mkr.

LSS/Gruppboende

Gällande LSS/gruppboende bedöms en lokalisering på plan 4 och 5 i Grind servicehus inte vara lämplig för den målgrupp som boendet avser. Nuvarande planlösning stämmer inte alls överens med hur ett LSS-boende är utformat, utifrån lägenhetsstorlekar, gemensamma ytor och personalytor. Det bör adderas att IVO inte heller medger fler än 6 platser i ett LSS-boende, där det dessutom ställs betydande krav på funktionalitet beträffande vistelsemiljön (ex. tillgänglighet i badrum). Moderna LSS-boenden ligger på markplan, som en betydande kvalitet för dem boende. Sammantaget skulle det behövas en totalrenovering i nivån nyproduktion (inkl. installation av sprinkler), för att skapa ett LSS-boende, som ändå inte skulle bli fullt ut ändamålsenligt. Med förutsättningen ett LSS-boende (innehållandes maxantalet 6 lägenheter) per våningsplan, skulle lokalytan utifrån dem givna förutsättningarna bli ca 50% större än vid en nyproduktion på markplan.

Utöver ovan nämnda åtgärder, kommer även följande åtgärder behöva utredas närmare:

- Behov av brandklassade hissar (2st), idag ej brandklassade mellan våningsplan
- Behov av brandgasventilation i trapphus och hisschakt, saknas idag
- Utredning sprinkler (lagkrav), behov av vattentankar beroende på inkommande vattentryck
- Omfattande håltagning, rivning av väggar inkl. bärande konstruktion
- Behov av utvändig bygghiss (byggtiden), något som fastighetsägaren tidigare ställt som krav
- Påverkan på andra verksamheter i huset under byggnationen (störning, kompensation m.m.)

Bedömd kostnad för kommunen att i egen regi ombesörja och bekosta erforderliga renoveringar/bygganpassningar för ett LSS-boende/trygghetsboende på plan 4 och 5 är i dagsläget svår att bedöma och behöver studeras närmare via en förstudie, där ovan nämnda punkter även måste utredas.

En grov bedömning i detta skede är en kostnad i storleksordningen 50-60 Mkr.

Socialpsykiatri

Gällande socialpsykiatri finns möjlighet att anpassa lokaliteterna på Grind för att säkerställa en kvalitativ vistelsemiljö. Tillståndsgivningen från IVO medger dessutom ett högre platsantal än LSS. Ur ett verksamhetsperspektiv, såväl ekonomiskt som funktionellt, är dock volymer upp till 14 platser det mest optimala. Det kommer krävas en totalrenovering av kök, badrum, samt ytskikt i lägenheterna. Vidare kommer planlösningen delvis behöva göras om för att tillskapa viktiga allmänna ytor för samvaro och trivsel, samt för att leva upp till tillgänglighetskrav i ex. badrum.



Samhällsbyggnadskontorets Fastighetsenhet

Handläggare: Hans Heuser
Titel: Fastighetschef
E-post: hans.heuser@norrtalje.se

Utöver ovan nämnda åtgärder, kommer även följande åtgärder behöva utredas närmare:

- Behov av brandklassade hissar (2st), idag ej brandklassade mellan våningsplan
- Behov av brandgasventilation i trapphus och hisschakt, saknas idag
- Utredning sprinkler (lagkrav), behov av vattentankar beroende på inkommande vattentryck
- Omfattande håltagning, rivning av väggar inkl. bärande konstruktion
- Behov av utvändig bygghiss (byggtiden), något som fastighetsägaren tidigare ställt som krav
- Påverkan på andra verksamheter i huset under byggnationen (störning, kompensation m.m.)

Bedömd kostnad för kommunen att i egen regi ombesörja och bekosta erforderliga renoveringar/bygganpassningar för ett boende inom Socialpsykiatri på plan 4 och 5 är i dagsläget svår att bedöma och behöver studeras närmare via en förstudie, där ovan nämnda punkter även måste utredas. En grov bedömning i detta skede är en kostnad i storleksordningen 45-50 Mkr.

6 Bedömda alternativ för Grind servicehus, framtid

Det är många juridiska aspekter som aktualiseras i denna fråga, dels de mer givna aspekterna såsom förutsättningarna enligt jordabalkens 12 kapitel (även kallad "hyreslagen") att säga upp ett hyreskontrakt i förtid, alternativt att omförhandla villkor, dels de aspekter som aktualiseras till följd av de olika alternativen.

Huvudregeln enligt hyreslagen är att ett hyresavtal inte upphör innan avtalstidens utgång, om det inte föreligger ett avtalsbrott, som innebär rätt till ett tidigare upphörande. I tidigare dialoger (se under rubriken 2 Historik) har dock parterna varit överens om att diskutera förutsättningarna för ett upphörande i förtid, vilket möjliggör undantag från huvudregeln.

6.1 Alternativ 1 – Omförhandling av hyresavtal

Detta alternativ innebär att hyresförhållandet fortsätter, men att parterna förhandlar fram ett nytt avtal. Detta förutsätter att parterna kommer överens om ändamålet för lokalerna, och även nivån vad avser ombyggnationsskyldigheten.

Ändamålet är som ovan nämnts "vård/omsorgsboende" enligt avtalet idag. Parterna har tidigare använt begreppet "LSS-boende" i dialoger, men detta framgår inte uttryckligen av avtalet. LSS boende (bostad för vuxna enligt 9 § 9 punkten lagen (1993:387) om stöd och service till vissa funktionshindrade) utgörs i huvudsak av två former av boenden med särskild service; gruppboende och serviceboende. I korthet kan nämnas att dessa typer av boenden syftar till att vara bostadsalternativ för den som har ett så omfattande tillsyns- och omvårdnadsbehov att mer eller mindre kontinuerlig närvaro av personal är nödvändig. Ett "vård/omsorgsboende" kan tänkas öppna upp för fler/andra typer av boenden är vad boenden enligt LSS gör. Saknas behov eller förutsättningarna för att bedriva LSS boende, eller annan typ av vård- och omsorgsboende, behöver avtalen omförhandlas, utifrån vad som anges i hyresavtalen.

Men även om förutsättningarna för att bedriva LSS boende, eller annan typ av vård- och omsorgsboende skulle finnas, finns ytterligare en aspekt att ta hänsyn till. I kontakt med kommunens bygglovsavdelning, ska fastigheten (fastighetsbeteckningen är Grindskolan 2) användas som "bostad och i viss mån handel". Detta innebär att ett boende där "vårdinslaget" är övervägande, inte är förenligt med detaljplanen.



Samhällsbyggnadskontorets Fastighetsenhet

Handläggare: Hans Heuser
Titel: Fastighetschef
E-post: hans.heuser@norrtalje.se

Ovanstående innebär i korthet att LSS/vård- och omsorgsboende inte bör bedrivas i lokalerna, eftersom detta står i strid med detaljplanen. Detta får även till följd att, om kommunen inte vill säga upp avtalet i förtid, måste omförhandla nya avtal med annat ändamål. Ett "annat ändamål" skulle kunna vara att bedriva ett trygghetsboende. Även detta alternativ är förenat med omfattande ombyggnadskostnader, vilket framgår av denna utredning. Vidare ställs det betydligt högre krav på parkeringsplatser till ett trygghetsboende, där hyresgästerna i de flesta fall förväntas ha egen bil.

Kommunens nuvarande inhyrning omfattar, som ovan nämnts, en avtalsenlig skyldighet för kommunen att ombesörja och finansiera en ombyggnation för en verksamhet inom vård- och omsorg (med anledning av att en sådan anpassning inte är planenligt, kan dock en diskussion avseende omfattningen av en ombyggnation vara motiverat). Oavsett omfattningen av ombyggnationen, finns betydande risker ur ett ekonomiskt perspektiv att investera i en fastighet kommunen själv inte äger. Ansvarsfrågan vid eventuella fel/påstådda fel kan komma att bli problematiskt och en källa till konflikt mellan parterna. En omfattande ombyggnad kommer med stor sannolikhet innebära betydande störning för övriga hyresgäster/verksamheter i huset, vilket i slutändan kan resultera i krav på ekonomisk kompensation från fastighetsägaren.

Man kan även överväga möjligheten att förhandla om att hyresvärden ska ombesörja renoveringen och kommunen bekosta (precis som blir fallet vid upphörande i förtid, se nedanstående alternativ), men det är inte lika självklart vid ett fortsatt hyresförhållande, med tanke på den tidigare överenskommelsen. Detta innebär också risk för ökade kostnader, än vid ett tydligt avslut och en "ett för allt-lösning".

6.2 Alternativ 2 – Förhandling om upphörande av hyresavtal i förtid

Detta alternativ innebär att kommunen avslutar nuvarande avtalsrelation vid ett för parterna överenskommet datum. Parterna behöver då komma överens om en beloppsnivå för ombyggnadsskyldigheten, ersättning för resterande hyrestid och en del övriga kostnader kopplade till avtalen. Hyresvärden har en skyldighet att begränsa sin skada enligt hyreslagen, vilket innebär att beloppsnivån avseende resterande hyra och övriga kostnader kopplade till avtalet ska anpassas utifrån när i tiden det kan förväntas att hyresvärden får nya hyresgäster.

Vid denna överenskommelse är det även lämpligt att kommunen betalar för ombyggnadsskyldigheten, innebärandes att kommunen inte vidtar några åtgärder själv, utan "betalar sig ur" sin kontraktssenliga skyldighet. Detta är motiverat med anledning av att kommunen avbryter hyresförhållandet och lämnar lokalerna.

Detta alternativ aktualiserar framför allt en dialog avseende de kostnadsposter som hyresvärden har rätt till vid ett upphörande i förtid och innebär i huvudsak en samförstånds lösning parterna emellan. Givetvis ska kommunen tillse att inte efterge mer än vad som är rimligt/nödvändigt utifrån hyreslagen/avtalsskyldighet, för att därmed upprätthålla likställighetsprincipen enligt kommunallagen, samt tillse att kommunen inte gynnar enskild i strid med kommunallagen, men detta har inte varit några risker som behövt närmare bedömning/utredning tidigare.

7 Slutsats

Givet dem betydande kostnader det skulle innebära för kommunen att leva upp till ombyggnadsskyldigheten. Vidare dem risker det medför att ansvara för en ombyggnad i annans fastighet och utifrån den dialog som tidigare har förts med hyresvärden, är fastighetschefens samlade bedömning att "Alternativ 2 – Förhandling om upphörande av hyresavtal i förtid" är det bästa alternativet. Fastighetschefens förslag till politiken är således att ge fastighetsenheten i uppdrag att tillsammans med juridikenheten initiera en dialog med Podium om ett upphörande i förtid.