



Zenita Bäck
046-3596451
Zenita.back@lund.se

Vård- och omsorgsnämnden

Förslag till samarbetsavtal gällande nybyggnation av boende enligt SoL i Stångby

Dnr V002019/0359

Sammanfattning

Lunds kommuns fastighetsbolag AB (LKF) har lämnat förslag på samarbetsavtal. Samarbetsavtalet baseras på tidigare överenskommelse gällande avsiktsförklaring mellan LKF och vård och omsorgsnämnden för särskilt boende för äldre enligt SoL inom Kv. Storspoven, Stångby Väster. Byggnaden ska utformas i samråd mellan parterna och byggstart för projektet beräknas till december 2020, inflyttning i oktober 2022.

Särskilda boendet i Kv. Storspoven, Stångby Väster omfattar 40 lägenheter och ingår i den plan som vård- och omsorgsnämnden har tagit ställning för som innebär dels en omstrukturering av lokaler för särskilt boende för effektivare nyttjande av lokaler dels en ökning med 239 lägenheter till och med år 2031.

Vård- och omsorgsnämnden föreslår att kommunstyrelsen godkänner samverkansavtal med Lunds Kommuns Fastighets AB och ger vård- och omsorgsnämnden i uppdrag att teckna samverkansavtal och hyresavtal med Lunds Kommuns Fastighet AB.

Beslutsunderlag

- Samarbetsavtal
- Prognos framtida behov av lägenheter i särskilt boende enligt SoL. §54 2019-05-15
- Vård- och omsorgsnämnden, Stöd och servicesplan, SoL, inriktning åren 2020-2031
- Vård- och omsorgsförvaltningen tjänsteskrivelse 2019-09-05

Barnets bästa

Då ärendet avser samarbetsavtal för boende enligt SoL bedöms det inte påverka barn.

Konsekvenser för personer med funktionsnedsättning

Då ärendet avser samarbetsavtal gällande nybyggnation av boende enligt SoL bedöms det kunna vara positivt för äldre personer med funktionsnedsättning.

Ärendet

Behov

Antalet äldre ökar enligt vård- och omsorgsnämndens prognos av framtida behov av lägenheter i särskilt boende enligt SoL Lunds kommuns befolkningsprognos 2018 är grunden till förvaltningens prognos av framtida behov av lägenheter i särskilt boende för äldre enligt SoL. Vid bedömning av framtida behov av antal lägenheter i särskilt boende har förvaltningen vägt in ytterligare faktorer som kommer att påverka behovet. Behovet av nya lägenheter till och med 2031 är 239 stycken enligt den prognos som utgör planeringsunderlag för framtida behov av lägenheter.

Bakgrund

Lund Kommuns Fastighets AB (LKF) har fått en markanvisning för uppförande av särskilt boende för äldre på Kv. Storspoven inom del av Stångby Väster. Till grund för projektet är detaljplanen som antogs av KF den 2015-12-17(bilaga 1).

Byggstart för projektet beräknas till december 2020, inflyttning i oktober 2022.

Förutsättningar

Kv. Storspoven planeras att omfatta totalt ca 4000 kvm bruttoarea (BTA) med 40 lägenheter samt kommunikationsytor och lokaler för verksamhetsadministration efter färdigställt projekt.

Byggnaden ska utformas i samråd mellan parterna. LKF ansvarar för uppförande, finansiering och förvaltning av Kv. Storspoven i enlighet med vård- och omsorgsnämndens fastställda principer för byggnation av särskilt boende för äldre.

Samarbetsavtal

Samarbetsavtalet innefattar att LKF svarar för planering, projektering, uppförande, finansiering, uthyrning och förvaltning av Kv. Storspoven.

Hyreskostnaden baseras sig på en bedömd produktionskostnad om ca 117 miljoner kronor (33 500kr/kvm boarea (BOA) + lokalarea (LOA)).

Varmhyran för Kv. Storspoven uppräknad till 2023 års nivå, inkluderat underhåll, har preliminärt bedömts till:

Bruttoarea (BOA): 6 325 000 kr/år inkl. moms. Bruttoarean (BOA) är uppdelat med boendeyta om 1 400 kvm respektive 1 350 kvm gemensamhetsutrymmen.

Lokalarea (LOA): 1 515 000 kr/år exkl. moms.

Hyreskostnaden baseras sig på en bedömd produktionskostnad om ca 117 miljoner kronor (33 500kr/kvm boarea (BOA) + lokalarea (LOA)).

Utifrån ovan redovisade hyreskostnad för det särskilda boendet i Stångby görs en jämförelse med senast uppförda och pågående objekt. I nedan redovisade objekt beaktas Boverkets krav på sprinklers som gäller sedan 2013-01-01 samt vård- och omsorgsnämndens beslut om kyld luft vid byggnation av särskilda boenden.

Kostnaden per kvadratmeter som redovisas i tabellen omfattar lägenheterna i boendet med gemensamhetsytor, lokaler för medarbetare och kontor.

Särskilda boende	Kommentar	Kostnader/ kvadratmeter
Stångby	Beräknad klar november 2022	2 240 kr/kvm
Lars Kristoffers väg 9 (Solhem)	Inflyttning under november 2019	2 220 kr/kvm
Mårtenslund	Ny och ombyggnation som startar november 2019 och klar oktober 2021	2 150 kr/kvm
Brunnsgatan 13 A	Inflyttning 2017-10-01	2 090 kr/kvm
Brunnsgatan 15 A	Inflyttning 2017-10-01	2 090 kr/kvm

Vård- och omsorgsförvaltningen har undersökt med om det finns en nationell jämförelse avseende kostnader per kvadratmeter för särskilda boenden i Kolada. Enligt uppgift från "Rådet för främjande av kommunala analyser" finns inte några uppgifter som jämför kostnader per kvadratmeter för särskilda boenden i Kolada.

Om endera parten, före beslutet om val av entreprenör, tycker att hyreskostnaden blir för hög, äger vardera parten ensidigt besluta om att avbryta projektet. I sådant fall svarar kommunen för 50 % av upplupen kostnad.

Driftkostnader

Redovisade i ekonomi- och verksamhetsplan 2020-2022

Vård- och omsorgsnämnden har redovisat driftkostnaderna för särskilt boende i Kv. Storspoven, Stångby Väster i stöd- och serviceplan, SoL-verksamhet i ekonomi- och verksamhetsplanen för

åren 2020- 2022. Driftkostnaderna inkluderar samtliga kostnader minus intäkter för vård- och omsorgsavgifter och momskompensation för hyror. Den ökade driftkostnaden är beräknad till 10,6 mnkr för sista kvartalet 2022 och med helårseffekt från 2023 med 31,3 mnkr.

Förändring av driftkostnader till följd av förslag till omDispositionering av lokaler till särskilda boenden

Till följd av vård- och omsorgsnämndens beslut om disponering av lokaler till särskilda boenden revideras driftkostnaderna för särskilt boende i Kv. Storspoven, Stångby Väster. Till kommande driftkostnader utgörs av ökade hyror för lokaler och kapitaltjänstkostnader preliminärt beräknade till 8 500 tkr/år. För sista kvartalet 2022 motsvarar den ökande kostnaden preliminärt 2 125 tkr. I kommande skrivelse till ekonomi- och verksamhetsplan kommer beloppen att preciseras.

Sammanfattning

Vård- och omsorgsnämnden har fastställt ett underlag för planering av särskilda boenden för äldre som innebär en ökning med 239 lägenheter till och med år 2031.

Med utgångspunkt från ovan nämnda beslut om planeringsunderlag, effektiviseringar av nyttjande av lokaler och ekonomiska förutsättningar har vård- och omsorgsförvaltningen redovisat förslag till omstrukturering av särskilda boenden. Vård- och omsorgsnämnden har tagit ställning för det redovisade förslaget. I förslaget är uppförande av särskilt boende i Kv. Storspoven, Stångby, en förutsättning för effektivare lokalanvändning.

Vård och omsorgsförvaltningen förslår vård- och omsorgsnämnden att godkänna samarbetsavtal och att vård- och omsorgsdirektören får teckna hyresavtal med Lunds Kommuns Fastighets AB avseende särskilt boende inom Kv. Storspoven, Stångby.

Vård och omsorgsnämnden föreslå kommunstyrelsen att ge vård och omsorgsnämnden i uppdrag att teckna samarbetsavtal och hyresavtal med Lunds Kommuns Fastighets AB avseende särskilt boende inom Kv. Storspoven, Stångby. Vård- och omsorgsnämnden återkommer i ekonomi- och verksamhetsplanen för 2021-2023 med en precisering av driftkostnaderna utöver vad som redovisas ovan i skrivelsen.

Vård- och omsorgsförvaltningen förslag till beslut

att vård- och omsorgsnämnden godkänner samarbetsavtal med Lunds Kommuns Fastighets AB avseende särskilt boende inom Kv. Storspoven, Stångby samt

- att vård- och omsorgsnämnden ge vård- och omsorgsdirektören i uppdrag att teckna samarbetsavtal och hyresavtal med Lunds Kommuns Fastighets AB avseende särskilt boende inom Kv Storspoven, Stångby under förutsättning av att kommunstyrelsen godkänner samarbetsavtal
- att föreslå kommunstyrelsen att godkänna samarbetsavtal med Lunds Kommuns Fastighets AB avseende särskilt boende inom Kv. Storspoven, Stångby och att ge vård- och omsorgsnämnden i uppdrag att teckna samarbetsavtal.

Vård- och omsorgsförvaltningen

Anna Borgius
Vård- och omsorgsdirektör

Zenita Bäck
Lokalplanerare

Beslut expedieras till:

Akten

Kommunstyrelsen

Peter Ovenlund, LKF

Veronica Welin, Vård och omsorgsförvaltningen