



Henrik Nygren

Kommunstyrelsen

henrik.nygren@lund.se

Samarbetsavtal gällande nybyggnation av särskilt boende för äldre i Stångby (SoL)

Sammanfattning

Vård- och omsorgsnämnden har föreslagit kommunstyrelsen att godkänna samarbetsavtal och hyresavtal med Lund Kommuns Fastighets AB (LKF) avseende särskilt boende för äldre inom kv Storspoven, Stångby och samt att ge vård- och omsorgsnämnden i uppdrag att teckna samarbetsavtalet.

Det särskilda boendet omfattar 40 lägenheter och ingår i den plan som vård- och omsorgsnämnden har tagit ställning för som innebär dels omstrukturering av lokaler för särskilt boende, dels ökning med 239 lägenheter till och med år 2031.

Kommunkontoret föreslår att kommunstyrelsen beslutar om genomförande av projektet.

Beslutsunderlag

Kommunkontorets tjänsteskrivelse den 1 oktober 2019 (denna skrivelse)

Vård och omsorgsförvaltningens tjänsteskrivelse den 7 juli 2019 dnr 0359.

Vård och omsorgsförvaltningens tjänsteskrivelse den 19 augusti 2019 dnr 2019/0357.

Vård- och omsorgsnämndens beslut den 18 september 2019, § 81 dnr 0359

Samarbetsavtal om äldreboende i Stångby Väster II, Kv Storspoven Bilaga 1 - 1281K-P149-plankarta.pdf

Barnets bästa

Beslutet bedöms inte påverka barn.

Ärendet

Vård och omsorgsnämnden planerar att genom LKF uppföra ett nytt särskilt boende för äldre enligt SoL (socialtjänstlagen) med 40 platser samt verksamhetslokaler i kvarteret Storspoven i Stångby. Då hyran överstiger 5 miljoner kronor behöver kommunfullmäktige ge

2019-10-01

Diarienummer

KS 2019/0718

vård- och omsorgsdirektören rätt att teckna samverkansavtal och hyresavtal med LKF AB.

Behov

Enligt vård och omsorgsförvaltningens prognos ökar det framtida behovet av lägenheter i särskilt boende enligt SoL. Behovet av nya lägenheter till och med år 2031 är 239 stycken enligt den prognos som utgör planeringsunderlag för framtida behov av lägenheter. Enligt denna beställning kan 40 av dem uppföras i Stångby som idag saknar särskilt boende för SoL. Behovet beskrivs i nämndens stöd och serviceplan.

Investeringsprojekt

LKF har fått en markanvisning för uppförande av särskilt boende för äldre i kvarteret Storspoven inom en del av Stångby Väster. Till grund för projektet ligger en av kommunfullmäktige antagen detaljplan från 2015.

Det nya boendet planeras att omfatta totalt ca 3 500kvm (BTA), bruksarea med 40 lägenheter samt kommunikationsytor och lokaler för verksamhetsadministration om. I projektet utreds nu också möjligheten att bygga 50 lägenheter.

Byggstart för projektet beräknas till december 2020 med inflyttning i oktober 2022. Byggnaden ska utformas i samråd mellan parterna.

Hyreskostnaden baseras på en bedömd produktionskostnad om ca 117 mnkr (33 500 k/kvm). Varmhyran uppräknad till 2023 års nivå inkluderat underhåll har preliminärt bedömts till totalt ca 7,8 mnkr/år.

Samverkansavtalet

Enligt samverkansavtalet omfattar boendet totalt ca 3 500 kvm BRA varav BOA (lägenheterna och gemensamhetsytor) 2 750 kvm och LOA 750 kvm (verksamhetslokaler).

Produktionskostnaden är beräknad till 117 mnkr. Vid ändringar och tillägg på kommunens initiativ som påverkar kontraktssumman skall hyran uppräknas med 7 % av verkligt pris på åtgärden. Den slutliga hyran baseras på förhyrd yta och projektets produktionskostnad.

Hyran skall indexregleras till 100 %.

Statligt investeringsstöd för anordnande av äldreboende har inte medräknats i hyran. Om investeringsstöd utgår sänks hyran i motsvarande del.

2019-10-01

Diarienummer

KS 2019/0718

Jämförelseobjekt

Vård- och omsorgsnämnden har nedan jämfört det planerade boendet i Stångby med andra boenden som genomförts under de senaste åren.

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

Driftkostnader

Vård- och omsorgsnämnden har beräknat driftkostnaderna till 10,6 miljoner kronor för sista kvartalet 2022 och med helårseffekt från 2023 med 31,3 miljoner kronor. Driftkostnaderna inkluderar samtliga kostnader minus intäkter för vård- och omsorgsavgifter och momskompensation för hyror.

Tillkommande driftkostnader för ökade hyror och kapitaltjänstkostnader för inventarier är preliminärt beräknade till 8,5 miljoner kronor/år.

Kommunkontorets kommentarer

Lunds kommun har en växande och äldre befolkning som har behov av anpassade boenden. Detta är beskrivet i nämndens stöd och serviceplan som bifogas till ärendet som bilaga. Tillkommande boenden i kommunen ska spridas geografiskt och Stångby, som står för en rejäl utbyggnad, saknar idag ett SoL boende för äldre. I nämndens stöd och serviceplan beskrivs att tillkommande boenden bör vara större än 40 platser då det är mer ekonomiskt fördelaktigt. Det pågår ett arbete mellan vård- och omsorgsförvaltningen och LKF för att försöka få plats med 50 lägenheter istället för 40 på fastigheten. Bedömningen är att det antagligen är möjligt och i så fall

2019-10-01

Diarienummer

KS 2019/0718

kommer vård- och omsorgsnämnden anmäla ett ärende om avvikelse till kommunstyrelsens arbetsutskott.

Avtalet är på 15 år med en årshyra som motsvarar cirka 7 % av investeringskostnaden.

Boendet är upptaget i kommunens investeringsplan som en inhyrning och tillkommande driftkonsekvenser beaktas i kommande EVP process.

Kommunkontorets förslag till beslut

Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslår kommunstyrelsen besluta

att ge vård och omsorgsnämnden i uppdrag att teckna erforderliga avtal för ett särskilt boende för äldre i kvarteret Storspoven i Stångby med en hyra på ca 7, 8 miljoner kronor per år.

att finansiering beaktas i kommande EVP process.

Christoffer Nilsson
Kommundirektör

Carin Hillåker
Biträdande kommundirektör

Beslut expedieras till:
Vård- och omsorgsnämnden
Serviceförvaltningen
Stadsbyggnadskontoret
LKF AB