



Servicenämnden

Hyresavtal avseende Familjecentral på Norra Fäladen inom fastigheten Krämaren 1 i Lunds kommun, (Fäladstorget 2, Lund)

Dnr SN 2020/0128

Sammanfattning

En familjecentral ska inrättas på Fäladstorget, i gemensam regi med Region Skåne och Lunds kommun. En familjecentral är en samverkan och samlokalisering mellan mödra- och barnhälsovård samt socialtjänst och öppen förskola. Lokaler till familjecentralen föreslås hyras in från LKF på fastigheten Krämaren 1. LKF hyr ut lokalerna i förstahand till Region Skåne som i sin tur hyr ut delar av lokalerna i andrahand till Lundafastigheter. Kommunens yta fördelas i två internhyresavtal, ett med barn- och skolförvaltningen för öppen förskola och ett med socialförvaltningen för socialrådgivning. Ett förslag till hyresavtal mellan Region Skåne och Lundafastigheter har nu tagits fram.

Beslutsunderlag

Förslag till hyresavtal för lokal nr 81330008

Förslag till internhyresavtal nr 1290-BAA-L01-01 och 1290-BAA-L02-01

Kommunstyrelsens beslut den 6 maj 2020 § 164

Serviceförvaltningens tjänsteskrivelse den 7 maj 2020 (denna skrivelse).

Barnets bästa

Att erbjuda en mötesplats med tillgång till ett samlat och lättillgängligt stöd av god kvalitet från samhällets olika aktörer. Familjecentralen ska vara den självklara mötesplatsen för föräldrar att söka hjälp och stöd på, och en väg till hjälp på rätt nivå för familjen som alltid ska uppleva att de kommit rätt med sina frågor. Denna samverkan ska bidra till att de olika aktörerna tillsammans ska bli ännu bättre på helheten och att den mötesplats som familjecentralen är ska bidra till att minska skillnader i livsvillkor och hälsa.

Ärendet

En familjecentral ska inrättas på Fäladstorget, i gemensam regi med Region Skåne och Lunds kommun. En familjecentral är en samverkan och samlokalisering mellan mödra- och barnhälsovård samt

socialtjänst och öppen förskola. Lokaler till familjecentralen föreslås hyras in från LKF på fastigheten Krämaren 1. LKF hyr ut lokalerna i förstahand till Region Skåne som i sin tur hyr ut delar av lokalerna i andrahand till Lundafastigheter. Kommunens yta fördelas i två internhyresavtal, ett med barn- och skolförvaltningen för öppen förskola och ett med socialförvaltningen för socialrådgivning. Ett förslag till hyresavtal mellan Region Skåne och Lundafastigheter har nu tagits fram.

LKF (Lunds kommuns fastighets AB) äger fastigheten Krämaren 1 på Fäladstorget 2. Lokalen ska byggas om för att anpassas till familjecentral.

Bashyran för kommunens del av lokalen uppgår till 233 280 kr/år som ger en kvadratmeterhyra på 1 350 kr/kvm/år. Hyran indexregleras till 100% med 2020 som basår. Totalt uppgår kommunens yta till 171,5 kvm. Ytan och hyran fördelas procentuellt mellan barn- och skolförvaltningen och socialförvaltningen med 80% respektive 20%.

Hyrestiden är preliminärt 2020-09-01 – 2025-08-31.

Uppsägningstiden är 12 månader och förlängningstiden är 5 år.

LKF genomför ombyggnad av lokalen till familjecentral. En preliminär kostnad för ombyggnaden bedöms uppgå till 3,1 miljoner kronor. För kommunens del innebär kostnaden för ombyggnaden en tilläggshyra på 331 173 kr/år som betalas av under första hyrestiden (5 år). Tillägget ska beräknas på den faktiska totalkostnaden för ombyggnationen. Tilläggshyran fördelas mellan barn- och skolförvaltningen och socialförvaltningen enligt den procentuella fördelningen av lokalens yta.

Till hyran för barn- och skolförvaltningen och socialförvaltningen tillkommer driftskostnader som serviceförvaltningen uppskattar till totalt cirka 38 000 kr/år beräknat utifrån schablon.

Jämförelseobjekt till inhyrningen är nyligen inhyrda utbildningslokaler från LKF på fastigheten Drotten 7. Bashyran för inhyrningen på Drotten 7 är cirka 1 600 kr/kvm/år. Lokalerna byggs om från kontorslokaler för att anpassas till utbildningslokaler.

Kommunstyrelsen har i beslut 6 maj 2020 § 164 gett servicenämnden i uppdrag att teckna hyresavtal enligt ovan.

För övriga avtalsvillkor se bilagda avtalsförslag.

Serviceförvaltningens förslag till beslut

Servicekommittén föreslår besluta

- att ingå hyresavtal med Region Skåne gällande lokaler för familjecentral på fastigheten Krämarens 1 i enlighet med serviceförvaltningens tjänsteskrivelse 2020-05-07.
- att ingå motsvarande hyresavtal, med sedvanliga interna justeringar, med barn- och skolförvaltningen och socialförvaltningen i enlighet med serviceförvaltningens tjänsteskrivelse 2020-05-07.

Serviceförvaltningen

Pål Svensson
Förvaltningschef

Pernilla Nevsten
T.f. Fastighetschef

Beslut expedieras till:
Barn- och skolförvaltningen
Socialförvaltningen
Akten