



Linus Hesselbom
046-3596970
linus.hesselbom@lund.se

Vård- och omsorgsnämnden

Samarbetsavtal gällande gruppbostad enligt LSS på kv. Koggen.

Sammanfattning

Vård och omsorgsnämnden har sedan tidigare i EVP 2020 – 2022 redovisat behov av gruppbostäder enligt LSS. Målgruppen är brukare som har beslut om bostad med särskild service. Koggen har varit en del i förvaltningens strategiska planering av nya verksamheter sedan 2017. Vård och omsorgsförvaltningen har tillsammans med LKF arbetat fram ett förslag på gruppbostad enligt avsiktsförklaringen som vård och omsorgsnämnden tog beslut om i oktober 2019. I området runt Koggen finns idag mest fristående villor vilket gör att bebyggelsen kommer bli mer blandad i området.

Utifrån behovet av lägenheter i gruppbostad föreslås vård- och omsorgsnämnden ge förvaltningsdirektören i uppdrag att teckna samarbetsavtal och hyresavtal med Lunds kommunala fastighetsbolag AB, gällande gruppbostad enligt LSS på Koggen.

Beslutsunderlag

Vård- och omsorgsförvaltningens tjänsteskrivelse 2020-08-14, Dnr VOO 2020/0493

Samarbetsavtal från LKF gällande gruppbostad på kv. Koggen
Ritningar gällande gruppbostad på kv. Koggen

Barnets bästa

En barnkonsekvensanalys har inte bedömts vara relevant i ärendet.

Konsekvenser för personer med funktionsnedsättning

Att vård- och omsorgsnämnden ger möjlighet att erbjuda lägenheter i ett nytt område med bra kommunikation bedöms som positivt för personer med funktionsnedsättning.

Ärendet

Vård och omsorgsnämnden har sedan tidigare i EVP 2020 – 2022 redovisat behov av gruppboheter enligt LSS. Målgruppen är brukare som har beslut om bostad med särskild service. Koggen har varit en del i förvaltningens strategiska planering av nya verksamheter sedan 2017 för att möta behovet av platser på gruppboheter.

För närvarande finns det ett behov av lägenhet i gruppboheter för 8 personer. Ett förslag har tagits fram tillsammans med LKF om en gruppboheter inom projektet Koggen, som finns med som bilaga i ärendet.

Förutsättningar

Inom projektet Koggen kommer totalt 7st hus byggas, gruppboheten kommer placeras i hus 7. Förutom gruppboheten så kommer det även byggas ett hus med servicelägenheter¹ samt lägenheter som LKF själva kommer hyra ut. Gruppboheten kommer innefatta 6 st bostadslägenheter, gemensamhetsutrymme samt personalutrymme. Tomten som ska bebyggas ligger i närheten av Södra Sandbyvägen som är en ganska trafikerad väg och det kommer därför, norr om gruppboheten, skapas en ljudvall som kommer skydda både för ljud och insyn mellan vägen och gruppbohetens utemiljö. För att skapa en trevligare miljö kommer det planteras buskar och växter på vällen.

Lägenheterna med tillhörande uteplatser är planerade att ligga i norrgående riktning, detta för att skapa ett behagligare inomhusklimat den varmare årstiden.

Lägenheterna är 2:or på 50 kvm. Varje lägenhet kommer ha en entré från gruppbohetens korridor och en entré från vardagsrummet ut i trädgården. Detta för att vissa brukare kan uppleva det som stressande att behöva passera förbi gemensamma utrymmen för att komma till sin lägenhet. Lägenheterna kommer ha tillgänglighet enligt förhöjd standard och måtten på badrummen blir 270x290cm. Köken kommer ha diskmaskin och badrummen kommer förberedas för tvättmaskin och torktumlare.

I gruppboheten kommer det finnas ett gemensamhetskök med tillhörande matplats/sittgruppsdel. Det kommer även finnas gemensamma uteplatser i både söder och norrgående väderstreck.

¹ VOO 2020/0493

Gruppboendet tillhör verksamhetsklassning 5b vilket innebär att det ska finnas 2st av varandra oberoende utrymningsvägar, vidarekopplat brandlarm samt sprinklers.

Byggnaden kommer vara i ett plan med undantag för personal och teknikdel. Det kommer finnas ett serviceutrymme, ett kontor och ett pausrum på plan 2. Detta kommer enbart att användas av personal samt LKF:s tekniker.

Gruppboenden beräknas börja byggas våren 2021 och vara klart efter sommaren 2023.

Samarbetsavtal

Samarbetsavtalet innefattar att LKF planering, projektering, uppförande, finansiering, uthyrning samt förvaltning av fastigheten.

Upphandling av konsulter och entreprenörer kommer göras enligt LOU.

Hysesperioden kommer att vara på 15 år med rätt till förlängning.

Hyeskostnaden baseras sig på en bedömd produktionskostnad om ca 20,5 miljoner kronor. Varmhyran inkluderat underhåll bedöms till:

- För bostäderna: 735 000kr/år ink moms
- Gemensamhetsutrymme: 411 600kr/år ink moms
- Personaldel: 241 080kr/år ex moms

Förhyrningen omfattar följande preliminära ytor:

- Bostadsdel: ca 300 kvm
- Gemensamhetsdel: ca 168 kvm
- Personaldel: ca 123 kvm

De slutliga hyrorna ska baseras på förhyrd yta och projektets produktionskostnad baserad på upphandlad entreprenadsumma. Hyresavtal skall tecknas innan upphandling kan ske.

Samverkansavtalet gäller fram till att hyresavtal tecknas.

Skulle endera parten, före beslut om val av entreprenör, finna att hyran blir för hög äger vardera parten ensidigt besluta om att avbryta projektet. I sådant fall svarar kommunen för 50 % av upplupen kostnad gällande de delar som detta samarbetsavtal omfattar och LKF för resterande.

Ekonomi

Beräknad driftkostnad inklusive hyra är 8 880 tkr i 2021 års prisnivå. Driftkostnaden för gruppboenden inom kv Koggen begärs i stöd och serviceplan, LSS för åren 2021 till 2023 som vård- och omsorgsförvaltningen redovisar till ekonomiavdelningen, kommunkontoret inför beredningen av ekonomi- och verksamhetsplan för 2021-2023.

Förvaltningens förslag till beslut

Vård- och omsorgsnämnden föreslås besluta

- att vård- och omsorgsnämnden godkänner samarbetsavtal med Lunds Kommuns Fastighets AB avseende gruppboende enligt LSS inom Kv. Koggen, Lund. samt
- att föreslå kommunstyrelsen att godkänna samarbetsavtal med Lunds Kommuns Fastighets AB avseende gruppboende enligt LSS inom Kv. Koggen, Lund och att ge vård- och omsorgsnämnden i uppdrag att teckna samarbetsavtal. samt
- att vård- och omsorgsnämnden ge vård- och omsorgsdirektören i uppdrag att teckna samarbetsavtal och hyresavtal med Lunds Kommuns Fastighets AB avseende gruppboende enligt LSS inom Kv Koggen, Lund under förutsättning att kommunstyrelsen godkänner samarbetsavtal.

Anna Borgius
Förvaltningsdirektör

Linus Hesselbom
Projektledare

Beslut expedieras till:
LKF AB, Peter Ovenlund
Verksamhetschef, Helene Hellström
Akten