



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

Vård- och omsorgsnämnden

## Samarbetsavtal gällande servicelägenheter enligt LSS på kv. Koggen.

### Sammanfattning

Vård och omsorgsnämnden har sedan tidigare i EVP 2020 – 2022 redovisat behov av servicelägenheter enligt LSS. Målgruppen är brukare som har beslut om bostad med särskild service enligt LSS. Projektet Koggen innehåller 10 Servicelägenheterna och har varit en del i förvaltningens strategiska planering av nya verksamheter sedan 2017. Servicelägenheterna är en del av ett större LKF projekt med totalt 7 hus.

I samma hus kommer det också finnas en gruppbostad enligt LSS<sup>1</sup> om totalt 6 lägenheter och det kommer inte finnas andra hyresgäster i huset.

I området runt Koggen finns idag mest fristående villor vilket gör att bebyggelsen kommer bli mer blandad i området.

Utifrån behovet av servicelägenheter föreslås att vård- och omsorgsnämnden ger förvaltningsdirektören i uppdrag att teckna samarbetsavtal och hyresavtal med Lunds kommunala fastighetsbolag AB, gällande bostads med särskild service enligt LSS på Koggen.

### Beslutsunderlag

Vård- och omsorgsförvaltningens tjänsteskrivelse 2020-08-14, Dnr 2020/0494

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

### Barnets bästa

En barnkonsekvensanalys har inte bedömts vara relevant i ärendet.

---

<sup>1</sup> Diarienummer VOO 2020/0493

### **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 servicelägenheter enligt LSS. Målgruppen är brukare som har beslut om bostad med särskild service enligt LSS. Projektet Koggen innehåller 10 Servicelägenheterna och har varit en del i förvaltningens strategiska planering av nya verksamheter sedan 2017 för att möta behovet av platser. Servicelägenheterna är en del av ett större LKF projekt med total 7 hus.

### **Förutsättningar**

Inom projektet Koggen kommer totalt 7st hus byggas, servicelägenheterna ligger i hus 7. Förutom servicelägenheterna så kommer det även byggas en gruppbostad samt lägenheter som LKF själva kommer hyra ut. Det kommer byggas 10 st servicelägenheter, gemensamhetsutrymme samt personalutrymme i hus 2.

Lägenheterna är 2:or på 55 kvm och kommer ha tillgänglighet enligt förhöjd standard. Måtten på badrummen blir 250x300cm och på översta planet 250x240cm. Köken kommer ha diskmaskin och badrummen kommer att ha tvättmaskin och torktumlare. På översta planet uppnås inte full tillgänglighet enligt förhöjd standard eftersom det blir både tvättmaskin och torktumlare i badrummet. Därför finns det en tvättstuga på plan 1, för brukare att använda vid behov om tvättmaskin och torktumlare tas bort i lägenheten.

På plan 1 kommer det finnas en gemensamhetslokal med tillhörande uteplats där den som önskar har möjlighet till social samvaro.

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

Byggnaden kommer vara i 4 plan med gemensamhetslokal, tvättstuga och personaldel på plan 1. Det kommer vara 4st lägenheter på plan 2-3 och 2st lägenheter på plan 4. Alla lägenheter kommer att ha balkong.

Serviceägenheterna beräknas börjas bygga våren 2021 och stå klar 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 26,5 miljoner kronor. Varmhyran inkluderat underhåll bedöms till:

- För bostäderna: 1 290 150kr/år ink moms
- Gemensamhetsutrymme: 183 300kr/år ink moms
- Personaldel: 216 200kr/år ex moms

Förhyrningen omfattar följande preliminära ytor:

- Bostadsdel: ca 549 kvm
- Gemensamhetsdel: ca 78 kvm
- Personaldel: ca 115 kvm

De slutliga hyrorna ska baseras på förhyrd yta och projektets produktionskostnad baserad på upphandlad entreprenadsumma.

Hyesavtal 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 8 275 tkr i 2021 års prisnivå. Driftkostnaden för serviceägenheterna inom kv Koggen begärs i stöd och serviceplan, LSS för åren 2021 till 2023 som vård- och omsorgsförvaltningen redovisat till ekonomiavdelningen, kommunkontoret inför beredningen av ekonomi- och verksamhetsplan för 2021-2023.

**Förvaltningens förslag till beslut*****Vård- och omsorgsnämnden föreslår besluta***

- att vård- och omsorgsnämnden godkänner samarbetsavtal med Lunds Kommuns Fastighets AB avseende servicelägenheter enligt LSS inom Kv. Koggen, Lund. samt
- att föreslå kommunstyrelsen att godkänna samarbetsavtal med Lunds Kommuns Fastighets AB avseende servicelägenheter 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 servicelägenheter 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