



Datum

[Handläggare](#)

2020-10-05

Projektnamn: Tornsvalan Gruppboende
Diarienummer: VOO 2020/0401

| | |
|-------------|-------------------------|
| Beställare: | Vård och omsorgsnämnden |
|-------------|-------------------------|

Beställning av nybyggnation Tornsvalan gruppboende inom fastighet Tornsvalan 1



Datum

[Handläggare](#)

2020-10-05

Projektnamn: Tornsvalan Gruppboende
Diarienummer: VOO 2020/0401

Beställningen ska innehålla:

| | |
|---|-----------|
| 1. Bakgrund och behov | 3 |
| 1.1. Bakgrund och verksamhetsbeskrivning | 3 |
| 1.2. Behovsbeskrivning och syfte..... | 3 |
| 1.3. Alternativ till investeringen | 4 |
| 2. Lösningförslag och avgränsningar | 5 |
| 2.1. Lösningförslag och mål (från Lundafastigheter) | 5 |
| 2.2. Avgränsningar | 5 |
| 3. Förutsättningar | 6 |
| 3.1. Tidsram | 6 |
| 3.2. Projektbudget och finansiering | 6 |
| 3.3. Driftkostnad (från Lundafastigheter)..... | 8 |
| 3.4. Följdinvesteringar | 8 |
| 3.5. Gestaltning* (från Lundafastigheter) | 9 |
| 3.6. Arbetsmiljö | 10 |
| 3.7. Övrigt..... | 10 |
| 4. Fastställande | 10 |



Datum

[Handläggare](#)

2020-10-05

Projektnamn: Tornsvalan Gruppboende
Diarienummer: VOO 2020/0401

Ärendenamn: Beställning av gruppboende inom Tornsvalan

1. Bakgrund och behov

1.1. Bakgrund och verksamhetsbeskrivning

Vård och omsorgsförvaltningen har i dagsläget kö till gruppboende enligt LSS och har haft det något år tillbaka. Anledningen till att kön uppstod bedöms vara att efterfrågan snabbt svängde från servicelägenheter till gruppboende. Förvaltningens bedömning är att trycket på gruppboende ökade under åren 2015-2016 när det talades mycket om LSS-insatsen personlig assistans i media.

Det planerade gruppboendet på Tornsvalan 1 är avgörande för att minska trycket och ha en bättre möjlighet att kunna erbjuda lägenheter enligt kommuninvånarnas behov. Målgruppen är brukare som har beslut om bostad med särskild service. Vård och omsorgsnämnden har ett behov av gruppboenden enligt LSS som redovisats i EVP 2020. Både drift och investering är upptagen i respektive EVP. Aktuell detaljplan antogs i byggnadsnämnden våren 2020 och bedöms vinna laga kraft i December 2020. Detta med förutsättning att detaljplanen inte blir överklagad.

Tornsvalan 1 var från början tänkt till ett större boende i två plan till Socialförvaltningen. Socialförvaltningens behov av dessa boende har minskat vilket har fått som följd att Socialförvaltningen tackat nej till tomten. Därefter erbjöds tomten till Vård och omsorgsförvaltningen, därav var inte vård och omsorgsförvaltningen med i processen om utformning av bygggrätten i detaljplanen.

1.2. Behovsbeskrivning och syfte

Lundafastigheter, serviceförvaltningen har erbjudit tomten Tornsvalan 1 i Veberöd för att uppföra en ny gruppboende åt Vård och omsorgsnämnden. Vård och omsorgsnämnden har idag inga LSS boende i Veberöd.

Vård och omsorgsförvaltningen ser att det blir allt svårare att få nya tomter som uppfyller våra behov för gruppboende inom LSS inom Lunds tätort. Det är en stor



Datum

[Handläggare](#)

2020-10-05

Projektnamn: Tornsvalan Gruppboende
Diarienummer: VOO 2020/0401

vinst för många inom målgruppen att bo på lugnare och mer avskiljda lägen för att minska intrycken från omgivningen. Vård och omsorgsnämnden har idag inga motsvarande boenden och detta blir en stor tillgång. I takt med att kommunen har fler LSS-boende och antalet invånare blir fler så är det också naturligt att vi etablerar verksamheter i nya geografiska lägen. Byggnationens syfte är således att minska kön och förhoppningsvis komma ikapp efterfrågan. Vi ser även en stor vinst i det geografiska läget. Eftersom det inte finns några grannar i nära anslutning så ser vi att det lugna läget kan ha en positiv effekt på målgruppen som är tänk att bo i den aktuella gruppboendestaden.

1.3. Alternativ till investeringen

Vård och omsorgsförvaltningen jobbar löpande och strategiskt med lokalförsörjning för att motsvara vård och omsorgsförvaltningens behov. Ett antal tomter har varit aktuella för en ny gruppboendestad, främst på en annan tomt i Verberöd där LKF har ett aktuellt projekt. Förvaltningens åsikt är dock att tomten på Tornsvalan 1 är den som passar brukarnas och våra behov bäst. Anledningarna är dels att vi kommer äga och bygga i egen regi vilket är det billigaste alternativet för kommunen på sikt. Men främst att boendet blir en solitär utan för mycket stimulans från miljön runt omkring tomten vilket hjälper oss att skapa en lugn bra miljö i och utanför gruppboendet.

Det är väldigt sannolikt att Vård och omsorgsnämnden inte kommer kunna erbjuda Lunds kommuns invånare platser på gruppboendestad enligt LSS om den aktuella byggnationen inte blir av. Då riskerar vi att brukare med omfattande behov av stöd och service inte får sina grundläggande behov tillgodosedda samt att Lunds Kommun får betala vite för att vi inte kan verkställa besluten om bostad med särskild service.



Datum

[Handläggare](#)

2020-10-05

Projektnamn: Tornsvalan Gruppboende
Diarienummer: VOO 2020/0401

2. Lösningförslag och avgränsningar

2.1. Lösningförslag och mål (från Lundafastigheter)

Gruppboende enligt LSS är planerat till fastighet Tornsvalan 1, Veberöd. Projektet omfattas av en friliggande byggnad i 1 plan med 6 lägenheter enligt LSS med lägenhetsstandard och en boyta på minst 50 BRA/lägenhet. Gemensamhetsutrymmen med kök i nära anslutning till lägenheterna samt personalutrymmen på en total yta om ca 628 BRA. Byggnaden har en gemensam entré, separat personalentré och varje lägenhet har tillgång till egen uteplats. Stor vikt har lagts på personalens arbetsmiljö. Miljörum och förråd inryms i friliggande byggnad.

Ytor:

Huvudbyggnad: 684 BTA (628 BRA)

Miljöhus: 50 BTA

Fläktrum: 45 BTA

Tomt: 3 835 BTA exkl byggnad och 4 569 inkl byggnad

Utemiljö kommer att utformats utifrån angivelser i *Funktionsprogram för LSS*.

Specifika önskemål är omhändertagna enligt *Funktionsprogram för LSS daterad 2018-08-20 rev 2019-08-20* samt specificerade behov från beställaren enligt *Beställning av lokalbehov daterad 2019-06-24*.

Förslaget på utformning för detta gruppboende har hämtat inspiration och samlade erfarenheter från gruppboendena på Orkestervägen 59, Bildstensvägen 2 och Jordabalksvägen 70. På dessa enheter har vi gjort studiebesök och representanter från personalgruppen har fått föra fram sina åsikter kring utformning av gruppbestäder enligt LSS.

Byggnaden kommer projekteras enligt *Miljöbyggnad Silver*, vilket kommer bidra med högre kapitalkostnad men längre driftkostnad på sikt.



Datum

[Handläggare](#)

2020-10-05

Projektnamn: Tornsvalan Gruppboende
Diarienummer: VOO 2020/0401

2.2. Avgränsningar

På fastigheten finns idag en tryckstegringsstation och en transformatorstation, ombesörjs av VA Syd och skall finnas kvar på fastigheten, ingår ej i detta projekt.

Serviceförvaltningen har erhållit ett *Funktionsprogram för LSS daterad 2018-08-20 rev 2019-08-20* detta dokument ses som en avgränsning för beställningen.

3. Förutsättningar

3.1. Tidsram

Projektet är just nu i en pågående detaljplanprocess där detaljplanen förväntas vinna laga kraft december 2020.

Projekteringsarbetet påbörjas våren 2021.

Enligt den preliminära tidplanen bedöms färdigställande/tillträde kunna ske i september 2023.

Preliminär tidplan detaljplan:

Preliminär tid för samråd: Redan genomfört

Preliminär tid för granskning: Redan genomfört

Preliminär tid för antagandebeslut: Redan genomfört

Preliminär tid för laga kraft vunnen detaljplan: Q4 2020

Preliminär tidplan för bygglov: Q4 2021

Preliminär tidplan projektgenomförande:

Bedömd tid: 28 månader (Från framtagande lokalprogram till inflyttning)

Program: Q2 2021

Projektering FFU: Q3 2021

Upphandling: Q4 2021

Byggtid: Q1 2022 – Q3 2023



Datum

Handläggare

2020-10-05

Projektnamn: Tornsvalan Gruppboende
Diarienummer: VOO 2020/0401

3.2. Projektbudget och finansiering

Enligt Lundakvintettens budget 2021-2023 så finns Tornsvalan upptagen med en investering om 18 000 tkr.

En kalkyl är gjord, baserad framtagen programhandling. Kalkyl i tidigt skede är delvis nyckeltalsbaserad. Gruppboende på Tornsvalan 1 har en uppskattad investeringskostnad om cirka 31 000 tkr. Vilket motsvarar ca 40 000 kr/BTA.

Investeringskostnadens preliminära fördelning per år är ca 2 mkr år 2021, 17 mkr år 2022 och 12 mkr år 2023.

Ingen bedömning av reinvestering har utförts.

Förutsättningar

Projektet byggs i egen regi av Lundafastigheter, Serviceförvaltningen. Projektet är installationstungt och placerat på en fastighet där det idag är tät växtlighet, vilket driver kostnader. Projektet har tagit hänsyn till erfarenheter från 3 referensprojekt och är i sin utformning väl genomarbetat med stort fokus på b.la. personalens arbetsmiljö. Detta har genererat mer yta och funktion än annars nödvändigt.

Referensprojekt

Eslövs kommun, kostnadsbedömning – projekt ej genomfört
Gruppboende enligt LSS, 6 lägenheter, Friliggande byggnad
YTA: 750 BTA

Övrigt: Oklart hur markarbeten kalkylerades, produktionskostnad exkl solceller
Produktionskostnad 35 000 kr/BTA, oklart om risk ingår

Lunds kommun, förhyrning LKF
Gruppboende LSS, 6 lägenheter, Friliggande byggnad
YTA: Uppskattningsvis 730 BTA
Produktionskostnad 35 000 kr/BTA, oklart om risk ingår

Halmstad kommun
Gruppboende LSS, 3 lägenheter, Friliggande byggnad
YTA: 570 BTA
43 900 kr/BTA

LCC



Datum

[Handläggare](#)

2020-10-05

Projektnamn: Tornsvalan Gruppboende
Diarienummer: VOO 2020/0401

De löpande drift- och underhållskostnaderna kan ha större ekonomisk konsekvens än själva investeringskostnaden, över tid. Därför har till denna beställning en LCC analys arbetats fram. En jämförelse mellan att investera i egen regi alternativt att hyra externt. Vid en förhyrning så indexregleras hyran varje år vilket gör att år 30 har VoO en uppskattad hyra om nästan det dubbla mot vad man har år 1.

Hänsyn har tagits till avskrivning, reinvestering och driftkostnader.

Indata enligt:

Vad: Gruppboende enligt LSS, 6 lägenheter

Yta: 628 BRA

Ränta: 2,0 %

Antal år: 30 år

Investering (kostnad att bygga i egen regi): 31 000 tkr

Antagen hyra (hyra om motsvarande objekt skulle hyras externt): 1 700 tkr/år

Slutkostnad, år 30, investera i egen regi: 48 400 tkr

Slutkostnad, år 30, hyra externt: 73 800 tkr

En jämförelse mellan att investera i egen regi jämfört med att hyra externt visar på en besparing om ca 25 000 tkr, efter 30 år, för Lunds kommun.

3.3. Driftkostnad (från Lundafastigheter)

En bedömning av årshyran är framtagen, baserad på en projektkostnad om 31 000 tkr och en yta om 628 BRA. Årshyra utifrån preliminär hyresberäkning är 2 610 tkr vilket genererar en hyra på 4 156 kr/kvm inkl DoU om 496 kr/kvm.

Vård och omsorgsförvaltningen får en ökad driftkostnad i och med denna investering.

3.4. Följdinvesteringar

Vad projektet vet i dagsläget så innebär projektet inga följdinvesteringar.

Behov av infrastruktur kring Tornsvalan 1 hanteras i och med detaljplanen. Då detaljplanens syfte är att möjliggöra verksamhetsområde och gruppboende inom



Datum

[Handläggare](#)

2020-10-05

Projektnamn: Tornsvalan Gruppboende
Diarienummer: VOO 2020/0401

Veberöd 2:113 m.fl Dessutom föreslås ny parkmark och gata som kopplas till befintligt gatusystem.

Förtydligande att lös inredning och inventarier inom projektet finansieras av verksamheten.

3.5. Gestaltning (från Lundafastigheter)

Gruppboendet placeras på en lummig och uppväxt tomt med avstånd till både villagata och verksamhetsområde. Huskroppen är placerad så att befintliga ledningar undviks.

Gestaltningens beskrivning – från Horisont Arkitekter

Den fysiska miljön spelar stor roll för personer med fysiska och psykiska funktionsnedsättningar och det är viktigt att man gestaltar den så att den är stödjande och kan ge en bra livskvalitet för alla, både boende, personal och anhöriga. Den ska vara tillgänglig, inkluderande och stimulera till upplevelse och aktivitet. Alla människor använder sina sinnen vid avläsning av sin miljö och då är det viktigt att man skapar sammanhang som är tydliga.

För personer med nedsatt orienteringsförmåga och minnessvårigheter är de sinnliga värdena extra viktiga. Alla sinnliga signaler hjälper till att beskriva omvärlden och blir dessa tydliga skapar man en miljö som underlättar orienterbarheten. Det kan handla om upplevelse av färg, ljus (dagsljus och belysning), ljud, omgivande natur, dofter och bilder som skapar sammanhang. Genom förbättrande möjligheter att avläsa och förstå sin miljö bygger vi in en känsla av trygghet för de boende.

Vi lägger vikt på mänskliga dimensioner, rumsliga övergångar och skapar en känsla av "hemma". Redan när man möter entrén till byggnaden ska man känna sig hemma. Materialen vid entréerna får gärna vara taktila och behagliga och de ska ge trygghet och främja orienterbarhet.



Datum

[Handläggare](#)

2020-10-05

Projektnamn: Tornsvalan Gruppboende
Diarienummer: VOO 2020/0401



Figur 1 - Illustration, Tornsvalan LSS, Lund dat 200911. Horisont arkitekter

3.6. Arbetsmiljö

Investeringen har presenterats för lokal samverkan, skyddsombud har sett över handlingarna. Gruppen var enade positiva och hade inga följdfrågor.

Risk- och konsekvensanalys utifrån SAM har inte genomförts.

3.7. Övrigt

-

4. Fastställande

Undertecknas av beställare/lokalplanerare.
Lund 2020-10-07

Beställare

Linus Hesselbom
Projektledare
Vård- och omsorgsförvaltningen



**Vård och
omsorgsförvaltningen**
Boende LSS

Beställning av ny- eller ombyggnad

Datum

[Handläggare](#)

2020-10-05

Projektnamn: Tornsvalan Gruppboende
Diarienummer: VOO 2020/0401