

## Samarbetsavtal för servicelägenheter enligt LSS inom Östra Mölla i Dalby

### Förslag till beslut

Vård- och omsorgsnämnden beslutar

- att godkänna samarbetsavtalet med Lunds Kommuns Fastighets AB avseende servicelägenheter enligt LSS inom fastighet Östra Mölla, Dalby samt
- att föreslå kommunstyrelsen att godkänna samarbetsavtal med Lunds Kommuns Fastighets AB avseende servicelägenheter enligt LSS inom fastighet Östra Mölla, Dalby, samt
- att föreslå kommunstyrelsen att ge vård- och omsorgsdirektören i uppdrag att teckna samarbetsavtal och hyresavtal med Lunds Kommuns Fastighets AB för servicelägenheter enligt LSS inom fastighet Östra Mölla, Dalby.

### Sammanfattning

Vård- och omsorgsnämnden har behov av att utöka antalet servicelägenheter enligt LSS som redovisats i EVP 2022-2024. Målgruppen är brukare som har beslut om bostad med särskild service enligt LSS.

Lunds Kommuns Fastighets AB har tagit fram förslag på Samarbetsavtal för servicelägenheter enligt LSS inom tomten Östra Mölla i Dalby.

### Underlag för beslutet

- Vård- och omsorgsförvaltningens tjänsteskrivelse daterad 2022-05-03
- Samarbetsavtal med LKF för Servicelägenheter enligt LSS inom Östra Mölla

2022-05-03

Diarienummer

VOO 2022/0240

- Bilaga 1 Plankarta för Detaljplan Vattenrännan 1-3 och Kvarnskon 3 samt del av Delby 92:2 i Dalby, Lunds Kommun
- Bilaga 2 Ritningar daterade 2022-02-21

## Ärendet

### **Bakgrund**

Behov finns av fler servicelägenheter enligt LSS som redovisats i EVP 2022-2024 samt i Lokal och Bostadsplanen.

Målgruppen är brukare som har beslut om bostad med särskild service enligt LSS.

Servicelägenheterna inom fastighet Östra Mölla har varit en del av Vård- och omsorgsnämndens plan för att möta behovet av platser på Servicelägenheter sedan 2018.

Inom projektet Östra Mölla planeras inte enbart servicelägenheter enligt LSS utan också hyreslägenheter som LKF kommer att hyra ut.

Projektet Östra Mölla är innefattar enbart tomten Vattenrännan enligt Detaljplanen. Tomten Dalby 92:2 där det planeras en skola är inte LKF:s och projektet inom Kvarnskon blir aktuellt först i ett senare skede.

Projektet Östra Mölla är stort och är därför indelat i flera etapper där Servicelägenheterna i etapp 1. Etapp 1 kommer innefatta totalt sex huskroppar samlade kring två gårdar innehållande ca 87st lägenheter.

För Vård- och omsorgsförvaltningen kommer det uppföras 10st servicelägenheter, en gemensamhetslokal och ett personalutrymme. Åtta av servicelägenheterna kommer vara belägna i en huskropp i två plan som är sammanbunden med loftgång till huset där resterande två lägenheter, gemensamhetslokal och personalutrymme är placerat.

LKF har svarat för planering och projektering där representanter från Vård- och omsorgsförvaltningen har varit delaktiga. Samtliga lägenheter kommer att vara 2 rum och kök och vara på 51 respektive 55 kvm.

Hysesavtalet är kommer vara uppdelat i olika delar då inhyrningen består av bostadsyta, gemensamhetsutrymme och personallokal. Totala ytan som Vård- och omsorgsförvaltningen föreslår förhyra beräknas bli 652 kvm. Korridor och kommunikationsytor räknas in det som presenteras som gemensamhetsutrymme.

2022-05-03

Diarienummer

VOO 2022/0240

**Föredragning**

Förvaltningen har behov av fler antal servicelägenheter enligt LSS. I dagsläget finns det en kösituation och risk finns att förvaltningen inte har möjlighet att verkställa besluten utan den planerade verksamheten inom Östra Mölla.

**Beredning**

LKF och Vård- och omsorgsförvaltningen har haft dialog kontinuerligt om Servicelägenheterna på tomten Östra Mölla sedan 2018. LKF har sedan bevakat Vård- och omsorgsförvaltningens behov i dialogen med Stadsbyggnadskontoret under detaljplaneprocessens gång. I senare skede har LKF fått en markanvisning och detaljplanen har vunnit laga kraft med förutsättningar att uppföra bland annat servicelägenheter enligt LSS på tomten åt Vård- och omsorgsnämnden.

I september 2021 gav Vård- och omsorgsnämnden förvaltningsdirektören i uppdrag att teckna avsiktsförklaring med LKF gällande servicelägenheter inom kv Östra Mölla. Förvaltningen har nu deltagit i projekteringen och LKF har tagit fram ett förslag till samarbetsavtal och ritningar för verksamheten.

I samarbetsavtalet redovisas följande ytor och kostnader:

Varmhyran, inkluderat underhåll för bostäder samt gemensamhetslokal har preliminärt bedömts till 1 451 508kr år inklusive moms. Personallokalens hyresnivå bedöms till 139 650kr/år ex moms. Alla hyror uppräknat till 2025 års nivå. Hyresnivån är baserad på en första hyresperiod om 15 år med möjlighet till förlängning.

De slutliga hyrorna baseras på förhyrd yta och projektets produktionskostnad baserad på upphandlad entreprenadsumma. Samarbetsavtalet gäller fram till hyresavtal tecknas.

Skulle endera parten, före beslut om val av entreprenör, finna att hyran blir för hög, äger vardera parten ensidigt rätten att beslut om att avbryta projektet. I sådant fall svarar kommunen för 50% och LKF för 50% av upplupen kostnad.

Eftersom förvaltningen ser ett ökat behov av servicelägenheter som redovisats i aktuell EVP så föreslår förvaltningen att nämnden godkänner samarbetsavtalet från LKF.

**Barnets bästa**

En barnkonsekvensanalys har inte bedömts relevant i ärendet.

2022-05-03

Diarienummer

VOO 2022/0240

***Konsekvenser för personer med funktionsnedsättning***

Att vård- och omsorgsnämnden ger möjlighet att erbjuda moderna lägenheter på attraktivt läge med bra kommunikationer i Lunds Kommun bedöms som positivt för personer med funktionsnedsättning.

***Ekonomiska konsekvenser***

Driftskostnaden för servicelägenheterna inom Östra Mölla begärs i lokal och bostadsplanen som vård- och omsorgsförvaltningen redovisat för ekonomiavdelningen på kommunkontoret inför beredning av ekonomi- och verksamhetsplan 2022-2024.

Anna Borgius  
Förvaltningsdirektör

Linus Hesselbom  
Lokalplanerare

**Beslutet skickas till**

För verkställighet eller motsvarande åtgärd:  
Kommunstyrelsen  
Peter Ovenlund, LKF

För kännedom:  
Mia Löveråsen, Verksamhetschef Boende LSS  
Lokalstrateg, Kommunkontoret  
Akten