

Avsiktsförklaring för mellanboende på Österbo

Förslag till beslut

Vård- och omsorgsnämnden beslutar

- att ge i uppdrag till vård- och omsorgsdirektören att frånträda avsiktsförklaringen med Lunds Kommuns Fastighets AB (LKF) för mellanboende på Österbo
- att betala de uppkomna förgäveskostnaderna om cirka 500 000

Sammanfattning

I beslut i nämnd 2021-12-14 bestämdes att

ge vård- och omsorgsdirektören i uppdrag att teckna avsiktsförklaring med LKF avseende mellanboende enligt SoL på Österbo med adress Brunnsgratan 17 i Lund. I projektets fortlöpande har det framkommit att fastigheten inte uppfyller de krav som ställs för att bedriva verksamhet inom SÄBO.

Underlag för beslutet

Vård- och omsorgsförvaltningens tjänsteskrivelse 2021-11-15 samt avsiktsförklaring mellan Vård- och omsorgsförvaltningen och LKF

Bakgrund

Efter att nämnden fattat beslut om avsiktsförklaring har lokalplanerare från vår förvaltning arbetat tillsammans med LKF samt arkitekt i förprojekteringen. Här har det framkommit att byggnaden har sina fysiska begränsningar när det kommer till användningsområde. Vi har låg flexibilitet vad gäller nyttjandet av fastigheten då den ej är lämpad att användas till traditionellt SÄBO. Enligt Boverket ska *"bostadsutformning vara lämplig för sitt ändamål"*. Lägenheterna uppfyller inte heller tillgänglighetskraven som finns för SÄBO.

2022-11-15

Diarienummer

VOO 2021/0583

Arbetsmiljön riskerar att bli lidande om vi inte kan uppfylla tillgänglighetskraven. Brukare som får en försämrade hälsobild blir mer vårdtunga och behöver utökat personalstöd, vilket kommer medföra försämrade arbetsvillkor för personalen. Arbetsmiljöverket pratar om 0,8 m fritt vid sidan av säng och toalettstol (måttlig kraftutövning, skjuta, dra, huka sig) för att hjälpare ska komma till (AFS 2019:8 Belastningsergonomi) måttet bedöms snävt för en rullstolsburen som kan klara sig själv. Om vi ska utöka måttet måste badrummen byggas om på ett sätt som inkräktar på övrig interiörmiljö. Hygienrummen kommer inte heller att kunna rymma en duschvagn, vilket är en försämrade omständighet för ett SÄBO.

När SBK granskar SÄBO kommer de bland annat att granska utifrån förhöjd nivå på tillgänglighet enligt svensk standard.

Det finns andra funktioner i boendetrymmena som inte klarar förhöjd nivå på tillgänglighet, exempelvis funktionsmått runt kapphylla i hall och runt sängen i lägenheterna (normal nivå uppfylls).

Det är dessutom osäkert om det finns bärighet för travers i taket i lägenheterna.

Utöver detta så är det punkten nedan i BBR som vi inte klarar;

"3:228 Särskilda boendeformer för äldre

För en mindre grupp boende, i särskilda boendeformer för äldre, får de enskilda bostädernas rum för matlagning och för daglig samvaro samt utrymme för måltider delvis sammanföras till gemensamma utrymmen. De gemensamma utrymmena ska vara så stora att de på ett fullgott sätt kompenserar för inskränkningarna i de enskilda bostäderna. De gemensamma utrymmena ska ligga i anslutning till de enskilda bostäderna

Det kommer inte heller att finnas avdelningskök utan endast ett gemensamt kök på bottenplan.

Den tilltänkta personalstyrkan för mellanboende kommer att vara klart underdimensionerad för SÄBO och regelverket i AFS 2019:8 "Arbetsplatsens utformning" kommer bli svårt att uppfylla.

Rådande marknadsläge gör också att produktionen kommer bli kostsam. VoO kommer att kunna fakturera cirka hälften av totalytan, resterande del ligger som en direkt kostnad för förvaltningen. Vi har fått indikation på att hyressättningen ligger cirka 15 % högre än kringliggande SÄBO, kanske mer. Några lägenheter kommer att bli större med högre hyra, vilket kan leda till vakanser, vilket i sin tur resulterar i intäktsbortfall.

2022-11-15

Diarienummer

VOO 2021/0583

Föredragning

Vi bedömer att risken för kraftigt ökade kostnader är hög, om vi inte lyckas hyra ut lägenheterna som mellanboende eftersom vi inte kan använda det som SÄBO. Scenariot här är en nyrenoverad fastighet utan intäkter, vilket vore olyckligt både ur ett ekonomiskt perspektiv och ett hållbarhetsperspektiv.

Sammanvägt är det vår bedömning att projektet inte bör genomföras för att;

- Produktionen kan inte uppfylla förhöjd tillgänglighet för SÄBO
- Arbetsmiljön riskerar att bli undermålig
- Den ekonomiska risken är för hög

Beredning

I samtal med LKF och arkitekt har information framkommit som tydligt indikerat problem med att bedriva SÄBO i fastigheten. Interna samtal har förts inom Vård- och omsorgsförvaltningen.

Barnets bästa

En barnkonsekvensanalys har inte bedömts relevant i ärendet.

Konsekvenser för personer med funktionsnedsättning

Vi ser inte att detta får några konsekvenser för personer med funktionsnedsättning.

Ekonomiska konsekvenser

I avsiktsförklaringen regleras kostnadsfördelningen för de uppkomna förgäveskostnaderna, vilka bärs till lika del av LKF och Vård- och omsorgsförvaltningen.

Anna Borgius
Förvaltningsdirektör

Johan Lindberg
Lokalplanerare

Beslutet skickas till

För verkställighet eller motsvarande åtgärd:

Peter Ovenlund, LKF

Tjänsteskrivelse

4 (4)

2022-11-15

Diarienummer

VOO 2021/0583

Veronica Welin, Vård- och omsorgsförvaltningen
Per Lövgren, Vård- och omsorgsförvaltningen
Johanna Carlsson, Kommunkontoret

För kännedom: