

Handläggare
Mario Mihovilovic
Lokalplanerare

Samarbetsavtal med LKF avseende nybyggnation av servicebostäder enligt LSS på Brunnsberg, fastigheten Smaken

Förslag till beslut

Vård- och omsorgsnämnden beslutar

- att vård- och omsorgsnämnden godkänner samarbetsavtal med Lunds Kommuns Fastighets AB avseende 11 servicelägenheter enligt LSS inom fastigheten Smaken, Brunnsberg
- att föreslå kommunstyrelsen att godkänna samarbetsavtal med Lunds Kommuns Fastighets AB avseende servicelägenheter enligt LSS inom fastigheten Smaken, Brunnsberg, 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 fastigheten Smaken, Brunnsberg, under förutsättningen att kommunstyrelse godkänner samarbetsavtal.

Sammanfattning

Vård och omsorgsnämnden har i Lokal- och bostadsplan 2023 – 2040 redovisat kommande behov av servicelägenheter enligt LSS. Målgruppen är brukare som har beslut om bostad med särskild service enligt LSS. Projektet Smaken består av 11 servicelägenheter med gemensamhetsutrymme samt kontor och har varit en del i förvaltningens strategiska planering av nya verksamheter.

Servicebostäderna är en del av ett större projekt som bedrivs av Lunds kommunala fastighetsbolag AB (LKF). Samma huskropp kommer att förutom servicebostäder innehålla ordinarie bostäder dock separerade från LSS verksamheten.

I området runt Smaken finns samt planeras fastigheter med

varierande innehåll vilket gör att verksamheten harmoniserar med området och inte lämnar ett intryck av en institution.

Utifrån behovet av servicelägenheter föreslås att vård- och omsorgsnämnden uppdrar förvaltningsdirektören att teckna samarbetsavtal samt hyresavtal med Lunds kommunala fastighetsbolag AB gällande bostads med särskild service enligt LSS på Smaken.

Underlag för beslutet

- Samarbetsavtal med LKF avseende nybyggnation av servicebostäder enligt LSS på Brunnsög, fastigheten Smaken
- 20231207_Smaken_Servicelägenheter
- Tjänsteskrivelse VOO Tjänsteskrivelse 2023-11-07 Samarbetsavtal med LKF avseende nybyggnation av servicebostäder enligt LSS på Brunnsög, fastigheten Smaken

Ärendet

Bakgrund

Vård och omsorgsnämnden har i Lokal- och bostadsplan 2023 – 2040 redovisat behov av servicelägenheter enligt LSS. Målgruppen är brukare som har beslut om bostad med särskild service enligt LSS. Projektet Smaken består av 11 servicelägenheter med gemensamhetsutrymme samt kontor och har varit en del i förvaltningens strategiska planering av nya verksamheter. Resultat av denna kartläggning har kommunicerats till bland annat LKF.

Föredragning

I bilagan till Lokal och bostadsplan 2023-2040 framgår det att 2027 års behov av servicelägenheter bedöms vara 20 lägenheter. LKFs erbjudande om möjligheten att tillskapa ytterligare 10 utöver de redan planerade 10 servicelägenheter enligt LSS har gjort det möjligt att möta det beräknade behovet.

Beredning

LKF har i samband med ett fastighetsförvärv erbjudit förvaltningen möjligheter att tillskapa 11 servicebostäder enligt LSS med tillhörande gemensamhetsutrymmen samt personalutrymmen. Arkitekten som LKF

har anlitat har tagit fram en skiss som har presenterats verksamheten samt ett samarbetsavtal som presenteras nämnden. Verksamheten arbetar aktivt tillsammans med LKF i syfte att utforma bostäder samt lokaler som möter brukarnas samt personalens behov. Under ritningsgranskningen har förtroendevalda samt verksamhet fått möjlighet att lämna synpunkter, kommentarer samt få svar på eventuellt uppkomna frågor.

Konsekvenser för personer med funktionsnedsättning

Att vård- och omsorgsnämnden möjliggör boende i ett nytt område bedöms som positivt för personer med funktionsnedsättning.

Barnets bästa

En barnkonsekvensanalys har inte bedömts relevant i ärendet.

Ekonomiska konsekvenser

Enligt samarbetsavtalet har varmhyran med inkluderat underhåll, för bostäderna preliminärt bedömts till 1 484 000kr/år inkl. moms och gemensamhetslokalen till 124 950kr/år inkl. moms samt för personallokalen till 316 200kr/år exkl. moms i 2023 års nivå. I hyreskostnaden för bostäderna ingår även en kostnad för på ca. 290 000 kr/år för brandlarm, sprinkler samt extra utrymningsväg. Hyran baseras på en bedömd produktionskostnad på 42 000kr/kvm BOA/LOA.

Skulle det uppstå ändringar och tillägg på kommunens initiativ som påverkar kontraktssumman skall hyran uppräknas med 7% av verkligt pris på åtgärden.

De slutliga hyrorna ska baseras på förhyrd yta och projektets produktionskostnad baserad på upphandlad entreprenadsumma. Hyresavtal ska tecknas innan upphandlingen kan ske. Hyresavtal planeras tecknas under våren 2024 och samarbetsavtal gäller till dess att hyresavtal tecknas. Hyran skall indexregleras till 100%.

Skulle endera parten, före beslutet om val av entreprenör, finna att hyran är för hög, äger vardera parten ensidigt rätten att 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.

Driftskostnaden för servicelägenheterna inom fastigheten Smaken kommer att begäras i stöd och serviceplan, LSS för åren 2025-2027 (2027-2029) som vård- och omsorgsförvaltningen kommer att redovisa

till ekonomiavdelningen, kommunkontoret inför beredningen av ekonomi- och verksamhetsplan för 2025-2027 (2027-2029).

Anna Borgius
Vård och omsorgsdirektör

Beslutet skickas till

För verkställighet eller motsvarande åtgärd:
Kommunstyrelse
LKF AB, Peter Ovenlund
Verksamhetschef Mia Löveråsen
Arkivet VOO

För kännedom: