



Datum
2020-11-24
Vår referens
Linus Sahlström
Enhetschef
Linus.Sahlstrom@malmö.se

Tjänsteskrivelse

Förhandsinformation och riskavtal gällande Tullstorps LSS boende (Tullstorp 180:25) FSN-2020-2967

Sammanfattning

Ärendet utgör dels en förhandsinformation gällande Tullstorp 180:25 och de förändringar som förvaltningen har gjort i enlighet med beslut i funktionsstödsnämndens arbetsutskott 2020-06-24 samt funktionsstödsnämndens arbetsutskott yttrande till Inspektionen för vård och omsorg (IVO) 2020-09-17. Dels innehåller ärendet ett riskavtal från serviceförvaltningen för detta projekt. Förhandsinformationen innehåller en mycket grov kostnadsuppskattning avseende projektet.

Förslag till beslut

1. Funktionsstödsnämnden godkänner förhandsinformationen.
2. Funktionsstödsnämnden godkänner riskavtalet och ger nämndens ordförande i uppdrag att skriva under avtalet.

Beslutsunderlag

- G-Tjänsteskrivelse FSN 201214 - Förhandsinformation och riskavtal gällande LSS boende Tullstorp (Tullstorp 180:25)
- Ritning Tullstorp
- Tomtdisposition (1:1000)
- Tomt med ortofoto (1:1000)
- Beslut FSN-AU 200624 (§145) Utredning gällande verksamheten och utformningen av Dalhems LSS-boende på Svedalavägen 159
- Karta tullstorp tidigare placering och nuvarande
- Riskavtal Tullstorp 180 25
- Ombud Tullstorp 180 25
- Bilaga - Riskavtal Tullstorps LSS
- Utredning gällande verksamheten och utformningen av Dalhems LSS-boende på Svedalavägen 159

Beslutsplanering

Funktionsstödsnämndens arbetsutskott 2020-12-03
Funktionsstödsnämnden 2020-12-14

Ärendet

Tullstorp 180:25 godkändes för fortsatt projektering i funktionsstödsnämnden 2019-12-16. Då omfattade planeringen ett boende med sex lägenheter för personer i behov av särskilt stimulierad miljö. Efter beslut i FSF AU 2020-06-24 samt i yttrande till IVO 2020-09-17 har förvaltningen valt att istället planera för ett boende med tre lägenheter för brukare med synnerliga behov av särskilt stimulierad miljö i lantligt läge. Även placeringen av boendet på den aktuella tomten har ändrats vilket innebär en större tomtyta att bygga samt försäkran om att inga jordbruksmaskiner kommer att köra i dess direkta närhet. Vidare så ligger den nya placeringen på undermålig jordbruksmark och på så sätt minskas även påverkan på god jordbruksmark som hade blivit fallet med den tidigare placeringen.

I enlighet med det fattade beslutet och den utredning som låg till grund för beslutet har förvaltningen arbetat fram ett boende som särskilt är anpassat efter den målgrupp som beslutet gäller, brukare med synnerliga behov av särskilt anpassat boende i lantlig miljö. Då målgruppen har omfattande behov av individuella anpassningar har kunskap inhämtats från de som arbetar nära brukarna och som har mycket god kunskap om vilka anpassningar som måste göras för att det ska bli ett bra boende med goda levnadsvillkor för målgruppen.

Det har resulterat i ett, sett till antalet lägenheter, stort boende. Boendet innehåller förutom individuella fullvärdiga lägenheter med egna uteplatser och alla andra funktioner som krävs av en gruppboende, möjlighet till egna aktivitetsrum med tillhörande uteplatser samt ett rörelserum som står i anslutning till en omfattande utemiljö. Gruppboendet är utformad så att brukarna lätt kan orientera sig, förstå var olika aktiviteter utförs och var saker och personal finns. Verksamheten är personalintensiv i förhållande till antal brukare både för att kunna tillgodose brukarnas behov och tillse en trygg arbetsmiljö. Personalutrymmena är anpassade efter det antal medarbetare som förväntas arbeta på boendet. Det blir en stor utemiljö med en tilltänkt tomtyta på 8 900 kvm. Utemiljön är dimensionerad utifrån brukarnas stora rörelsebehov samt för att minimera individuella stressorer och undvika sensorisk överbelastning.

Den tänkta byggnation är i ett mycket tidigt stadium och att uppskatta kostnader nu är vanskligt då det fortfarande är mycket som är oklart, markmiljöfrågor, arkeologi osv. Trots osäkerheterna har stadsfastigheter tagit fram en grovt uppskattad kostnad. Uppskattningen är att detta boende kommer att kosta mellan 66–87 miljoner i total investering.

Kostnaderna för detta boende är höga men inte oskäligen med tanke på det som är tänkt att byggas. Det som är kostnadsdrivande är:

- Den geografiska placeringen. Det finns ingen befintlig infrastruktur, bland annat behöver det byggas en ny väg och enskilt avlopp samt dras ledningar för vatten, el och IT långa sträckor.
- Det är en stor tomt som är cirka tre gånger så stor som på ett ordinärt LSS-boende som brukar ligga på mellan 3–3500 kvm. Utöver det så finns det en stor tomtyta som ingår men som bara planeras vara en äng utan något annat på, vilket även det påverkar kostnaderna.

- Storlek på boendet i förhållande till antal lägenheter. Boendet har en BTA (byggnadsteknisk area) på 781 kvm, vilket är stort sett till antalet lägenheter. Stenså kern LSS med 6 lägenheter har tex en BTA på 715 kvm.
- Storleken på både boendet och tomten är dock noga genomtänkta. Ytorna behövs för att kunna tillgodose den tilltänkta målgruppens behov.

Som framgår av den utredning som ligger till grund för beslutet i funktionsstödsnämndens arbetsutskott ska det byggas ett boende anpassat till målgruppen och det bedöms inte finnas några andra alternativ i dagsläget. Det finns inga andra tomter att tillgå som är lämpliga och det finns inget annat sätt att planera boendet mer kostnadseffektivt (mindre eller annan mer kostnadseffektiv utformning). Utifrån förvaltningens samlade kunskaper om målgruppen behöver boendet ha denna storlek, utformning och geografiska placering för att kunna möta brukarnas komplexa och omfattande behov samt att behovet av skyddsåtgärder ska kunna minimeras. Det bedöms inte heller finnas några externa alternativ.

Riskavtal

Riskavtal har inte tidigare använts inom funktionsstödsförvaltningen. Det är dock ett krav från Serviceförvaltningen att detta ska användas. Det pågår ett arbete i staden via stadskontoret för att se över huruvida staden ska använda sig av riskavtal i framtiden. Det arbetet är dock inte klart och det behöver därför tecknas ett riskavtal för detta projekt.

Ett riskavtal innebär en garanti att nämnden kommer att stå för upparbetade kostnader om nämnden avbryter projektet eller någon annan instans inom staden sätter stopp för byggnationen, tex stadsbyggnadskontoret. Kostnaden kan som högst uppgå till den beloppsgräns som står angivet i avtalet vilket för detta projekt innebär 4,5 miljoner kronor. Förvaltningens tjänstepersoner kommer i nära samarbete med serviceförvaltningen arbeta för att i så tidigt skede som möjligt säkerställa att detta boende kommer att bli av och löpande stämma av kostnader och eventuella hinder. Om det inte går att genomföra projektet av någon anledning som tex bygglov eller om kostnaderna överskrider det ovan angivna, stoppas projektet i så tidigt skede och med så låg kostnad som möjligt.

Ansvariga

Annika Gottfridsson Ekonomichef

Tarek Borg Förvaltningschef