



Datum

2021-05-03

Vår referens

Linus Sahlström

Enhetschef

Linus.Sahlstrom@malmö.se

Tjänsteskrivelse

Synpunkter inför servicenämndens yttrande i återremitterat ärende gällande objektsgodkännande av Mölledal LSS-boende (Piloten 1) FSN-2020-2543

Sammanfattning

Kommunfullmäktige behandlade i februari 2021 servicenämndens ansökan om objektsgodkännande för Mölledals LSS-boende (Piloten 1). Kommunfullmäktige återremitterade ärendet till servicenämnden för omarbetning i syfte att uppnå efter rättelse till Socialstyrelsens föreskrifter och allmänna råd om bostad med särskild service för vuxna enligt 9 kap § 9 lagen (1993:387) om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS), genom att utreda möjligheten att integrera boendet i en fastighet med exempelvis reguljärt boende och att samtidigt bedöma om detta dessutom kan innebära en lägre totalutgift för objektet.

Stadsfastigheter har undersökt frågeställningen i återremissen och önskar nu funktionsstödsnämndens synpunkter inför sitt svar på kommunfullmäktiges återremiss.

Förslag till beslut

1. Funktionsstödsnämnden godkänner förvaltningens förslag till yttrande.

Beslutsunderlag

- Beslut och tjänsteskrivelse FSN 191127 (§154) Fortsatt projektering gällande Mölledal (Piloten 1) med reservationer från (M+C) och (V)
- Beslut FSN 201026 (§129) Hyresavtal gällande LSS-boende Piloten 1 (Mölledal) inklusive reservation (M+C) och (V)
- Beslut om minoritetsåterremiss KF 210204 §40 med Muntlig Reservation från (S) och (L)
- G-Tjänsteskrivelse FSN 210522 - Information angående servicenämndens tilltänkta remiss-svar avseende Piloten 1
- Förslag till - Yttrande angående servicenämndens tillänkta svar avseende Piloten 1

Beslutsplanering

Funktionsstödsnämndens arbetsutskott 2020-10-15

Funktionsstödsnämnden 2020-10-26

Funktionsstödsnämndens arbetsutskott 2021-05-12

Funktionsstödsnämnden 2021-05-24

Beslutet skickas till

Servicenämnden

Ärendet

Projektet omfattar två gruppboendestäder med sex lägenheter i varje boende som är placerade i samma byggnad men på två olika våningsplan. Boendena fungerar oberoende av varandra med separata huvudentréer, dubbla personalutrymmen, egna gemensamhetsutrymmen, kök, förråd med mera. Utemiljön på tomten är avdelad på ett sätt som visar på att de båda boendena har en varsin egen uteplats.

Funktionsstödsnämnden har fattat beslut kring Mölledals LSS-boende, Piloten 1 vid två tillfällen. Funktionsstödsnämnden fattade beslut om fortsatt projektering 2019-11-27 (FSN 2019-1969) samt beslut gällande godkännande av hyresavtal 2020-10-26 (FSN 2020-2549-7).

Efter funktionsstödsnämndens godkännande av hyresavtal fattade servicenämnden beslut om att ansöka om objektsgodkännande hos kommunfullmäktige 2020-11-24 (SN-2020-1422).

Ärendet behandlades av kommunstyrelsen 2021-01-13 (STK-2020-1583). Då objektsgodkännande på belopp över 50 miljoner ska hanteras av kommunfullmäktige föreslog kommunstyrelsen att kommunfullmäktige skulle besluta om objektsgodkännande.

Kommunfullmäktige behandlade ärendet 2021-02-17 (STK-2020-1583).

Kommunfullmäktige fattade beslut om att i enlighet med 5 kap. 50§ kommunallagen (minoritetsåterremiss) att återremittera ärendet till servicenämnden med följande yrkande:

Ärendet återremitteras till servicenämnden för omarbetning i syfte att uppnå efterrättelse till socialstyrelsens föreskrifter och allmänna råd om bostad med särskild service för vuxna enligt 9 kap § 9 lagen (1993:387) om stöd och service till vissa funktionshindrade, LSS genom att utreda möjligheten att integrera boendet i en fastighet med exempelvis reguljärt boende och att samtidigt bedöma om detta dessutom kan innebära en lägre totalutgift för objektet.

Stadsfastigheter har undersökt frågeställningen i återremissen och önskar funktionsstödsnämndens synpunkter inför sitt svar på kommunfullmäktiges återremiss.

Stadsfastigheters bedömning om integrerat boende

Detaljplanen möjliggör för två LSS-boende med totalt 12 lägenheter i planområdets nordöstra del. Området är markerat som kvartersmark avsett för boende och identifierar specifikt att fastigheten är avsedd för LSS-boende. Denna del av detaljplaneområdet anknyter till befintligt bostadsområde i norr och skiljs endast från bostadsområdet av en gång och cykelväg.

Detaljplaneområdet redovisas i översiktsplanen som område för existerande blandad stadsbebyggelse. Blandad stadsbebyggelse innefattar samtliga bostadstyper, parker, gator, skolor/förskolor, fritidsanläggningar, kontor, handel, sjukvård m.m. Enligt befintlig projektutformning av två LSS boende med totalt 12 lägenheter så är fastighetens byggrätt maximerad (dvs exploatering av högst 700 kvm byggnadsarea och i höjddplan maximeras tillåten totalhöjd på 10m).

Då tillåten byggrätt på fastigheten är relativt liten betyder det att möjligheten att, på denna fastighet, integrera LSS-boendena med ett reguljärt boende är omöjligt. Det skulle bli så få lägenheter att det inte skulle vara av kommersiellt intresse för någon extern part (läs fastighetutvecklare t.ex. MKB). Stadsfastigheter varken bygger eller förvaltar reguljära boenden.

Ett boende

Utöver möjligheterna till ett integrerat boende enligt ovan har stadsfastigheter undersökt kostnaderna för en alternativ lösning, att istället bygga ett boende med totalt sex lägenheter. Detta har varit funktionsstödsnämndens viljeinriktning för nya boenden som hanterats efter beslutet om fortsatt projektering av Piloten 1.

Ett boende med sex lägenheter istället för de projekterade 12 lägenheterna innebär en försening av projektet med minst ett år från det att kommunfullmäktige fattat beslut. Om ändrat beslut av storleken på projektet fattas måste hela boendet projekteras om och nytt bygglov måste sökas.

Kostnaderna för att bygga två eller ett boende på aktuell tomt redovisas nedan:

Totala kostnader

Hyresgrundande investering (tkr)	Fastighet med två boende, totalt 12 lägenheter	Fastighet med ett boende, totalt 6 lägenheter
Investeringsbelopp	51 700	44 900
Marknadsosäkerhetsfaktor	5 300	4 800
Total hyresgrundande investering	57 000	49 700
Förgävesprojektering		5 200
Totalt inkl. förgäves		54 900

Förgävesprojekteringen ingår inte som en del i hyran för boendet med 6 lägenheter utan kommer att belasta funktionsstödsnämnden som ett engångsbelopp.

Årliga kostnader för funktionsstödsnämnden

Beräknade årliga kostnader för funktionsstödsnämnden (tkr)	Fastighet med två boende, totalt 12 lägenheter	Fastighet med ett boende, totalt 6 lägenheter
Hyreskostnad inkl. drift	2 840	2 248
Marknadsosäkerhetsfaktor	290	182
Totalt	3 130	2 430
Total kostnad per kvm (BTA)	2 048 kr/kvm	3181 kr/kvm
Total lokalkostnad per brukare	261 tkr/år	405 tkr/år

Sedan hyresavtalet beslutades i funktionsstödsnämnden har Malmö stads internränta sänkts från 3 procent till 1,25 procent. Detta har påverkat hyreskostnaderna positivt med 570 tkr årligen mot det beslutade hyresavtalet.

Stadsfastigheters bedömning

Stadsfastigheter bedömer att det inte är möjligt att integrera LSS-boendet med ett reguljärt boende på grund av detaljplanens begränsningar och att det skulle innebära så pass få lägenheter att det saknar kommersiellt intresse. Stadsfastigheter förordar ur ett ekonomiskt perspektiv att projektet ska kvarstå i ursprunglig form med två boenden om tolv lägenheter. Detta då kostnaderna för att ändra projekteringen och istället bygga ett boende med sex lägenheter innebär kraftigt ökade byggkostnader per kvadratmeter. Bara förgäveskostnaderna, det vill säga de upparbetade kostnaderna i det ursprungliga projektet, bedöms uppgå till 5,2 miljoner kronor.

Denna kostnad kommer belasta funktionsstödsnämnden som ett engångsbelopp i det fall nämnden väljer att inte gå vidare med projektet alternativt gå vidare med enbart sex lägenheter. Utöver redan nedlagda kostnader så blir det alltid dyrare per kvadratmeter att bygga färre lägenheter i samma fastighet. Stadsfastigheter vill också framhålla den betydande förseningen av projektets färdigställande ett ändrat beslut innebär.

Funktionsstödsförvaltningens bedömning

Förvaltningen bedömer att det är angeläget att genomföra projektet med tolv lägenheter som ursprungligt planerat.

LSS-boendena (främst plan 2) är planerat för att möta behoven hos brukare med sviktande fysiska förmågor och tilltagande omvårdnadsbehov, en målgrupp som ökar i takt med stigande ålder hos nämndens målgrupper och där det blir allt svårare att tillgodose behovet i nuvarande boendebestand.

Funktionsstödsnämnden har vid godkännandet av projekteringen förtydligat denna typ av boende inte ska utgöra norm men godkänt aktuell projektering efter förvaltningens bedömning att det i dessa boenden kan bedrivas verksamhet av god kvalitet som tillgodoser brukarna goda levnadsvillkor där brukarnas individuella behov står i centrum.

Ett godkännande av projektet är även angeläget ur ett såväl ekonomiskt som tidsmässigt perspektiv. Förvaltningen vill poängtera att det förutom kostnader för lokalerna som framförs ovan så finns det en ekonomisk och kvalitetsmässig aspekt även ur bemanningshänsyn. Som tidigare lyfts i framtagna nämndsbudgetar är det med förvaltningens relativt små arbetsplatser en nödvändighet att flera arbetsplatser samarbetar kring schema och planering för att hitta en hållbarhet i såväl resursutnyttjande som andel timavlönade och behov av övertidsarbete och samtidigt sträva efter heltid som norm. Det är därför angeläget att hitta former av samplanering som passar såväl verksamhet som medarbetare i organisationen. Förvaltningen vill därför också lyfta fram att med två boenden i samma fastighet ökar möjligheterna till samplanering av personalresurserna.

Funktionsstödsförvaltningen bedömer att det finns tre möjliga yttrande som nämnden kan besluta i enlighet med:

1. Funktionsstödsnämnden godkänner informationen och föreslår servicenämnden att svara på återremissen i enlighet med stadsfastigheters bedömning och går vidare med tidigare lagd beställning om 2 gruppbestäder med vardera 6 lägenheter.
2. Funktionsstödsnämnden drar tillbaka ärendet och tidigare lagd beställning med konsekvensen att nämnden därmed åläggs de upparbetade kostnaderna i det ursprungliga projektet om cirka 5,2 miljoner kronor
3. Funktionsstödsnämnden godkänner informationen och ger servicenämnden, efter godkännande i Kommunfullmäktige, i uppdrag att gå vidare med alternativet ”1 boende med 6 lägenheter” med de kostnader som redovisas i ärendet.

Ansvariga

Annika Gottfridsson Ekonomichef

Carina Tempel Förvaltningschef