



Datum

2023-10-05

Lokalnyttjare referens

Funktionsstödsnämnden

Lokalförsörjare referens

Service-nämnden

Lokalanskaffning Investering

Beslut om lokalanskaffning genom investering nybyggnad gällande Käglinge LSS inom fastigheten Käglinge 11:3

Behov

Funktionsstödsförvaltningen har ett stort behov av LSS gruppboende och daglig verksamhet i lantlig miljö för brukare med särskilda behov av stimulianpassad miljö och hög personaltäthet med god kompetens kring målgruppen. Lokalbehovet är upptaget i förvaltningens lokalbehovsplan.

Behovsbeskrivning

Lokalinvesteringen avser LSS gruppboende för brukare med 9§9 beslut enligt LSS samt daglig verksamhet enligt LSS 9§10 för brukarna som bor på boendet. Gruppboendet innehåller sex lägenheter varav två är evakueringslägenheter som kan användas av brukarna på boendet när deras lägenhet behöver renoveras. Av erfarenhet från liknande verksamheter krävs kontinuerlig renovering och akut lagning av grundläggande funktioner såsom vatten, el och brandlarm och det går inte att genomföra under tiden lägenheterna är bebodda. Att kunna evakuera inom boendet till en likadan lägenhet med samma personalgrupp är av stor vikt för målgruppens välmående. Fyra av lägenheterna har ett aktivitetsrum i anslutning till lägenheten för att kunna erbjuda enskild aktivitet och det finns även goda möjligheter för samvaro när brukarna önskar i de gemensamma utrymmena. Utrymmena för daglig verksamhet består av tre stycken aktivitetsrum och ett rörelserum.

Verksamheten är till för brukare med stora behov och hög personaltäthet. Verksamheten behöver ha större utrymmen än ett standardboende och dessa kommer vara stimulianpassade och anpassade för högre grad av påfrestning i den fysiska miljön. Det behövs även anpassad och förutsägbar utemiljö för aktivitet samt plats för buss/bil avsett för brukarbehov. Personalutrymmena behöver vara väl tilltagna då de samnyttjas av både boendets och daglig verksamhets personal samt väl utformade och ge möjlighet för möten/kompetensutveckling och reflektion.

Lokalbehovet föranleds av att funktionsstödsförvaltningen har ett behov att tillgodose fler brukares behov av boende i utökad stimulianpassad miljö. Det finns idag ett fåtal liknande

boendeplatser inom avdelning LSS-bostäder, varav ett flertal boendeplatser kommer avvecklas. Därtill finns brukare som idag bor på barn- och ungdomsboende enligt LSS 9§8 som inom ett par år vars behov ligger i linje med det föreslagna boendet. Lokalbehovet finns således redan inom förvaltningens nuvarande brukargrupp och förvaltningen förväntar att nya brukare med behov av utökad anpassning kommer tillkomma. Erfarenheten visar att en placering som inte är väl genomtänkt och anpassad efter dessa individer riskerar att misslyckas och får negativa följder. Behovet finns redan idag, och förväntas inte avta.

Konsekvensen om boendet inte färdigställs är att förvaltningen inte kan verkställa beslut för brukare med behov av utökad stimulianpassad miljö. Alternativet är att anpassa befintliga boenden vilket inte är gynnsamt varken för brukaren eller dess medboende. Att anpassa ett befintligt boende är mycket kostsamt, innebär bristfälliga lösningar för brukaren och är ett ineffektivt nyttjande av befintliga boenden och lägenheter.

Behovet av stimulianpassat boende i lantlig miljö har funnits under en längre tid och har ökat under de senaste åren. En viktig faktor i sammanhanget är även avvecklingen av en verksamhet med dessa kriterier gör behovet av nya projekt större.

Syftet är att kunna erbjuda boende enligt LSS 9§9 för personer med särskilda behov av stimulianpassad miljö och hög personaltäthet med god kompetens kring målgruppen. Genom att bygga anpassade boenden kan förvaltningen säkerställa kvaliteten i arbetet kring målgruppen, att behoven möts och att förvaltningen möter lagstiftares krav. Syftet med att inhysa daglig verksamhet i samma lokal, om än avskilt, från boendet är att det skapar trygghet för brukaren att dagligen slippa lämna sin närmiljö vilket bedöms ha en positiv effekt för dennes välmående och hälsa.

Ett beslut enligt LSS 9§9 är livslångt och boendet är brukarnas hem. Även om målgruppen har möjlighet att flytta till ett annat LSS-boende är denna målgrupp mindre benägen att vilja flytta. Det innebär att behovet kommer föreligga under en överskådlig framtid.

Lokalbehovet är geografiskt begränsat till att vara i utkanten av staden där miljön är lugnare och mer stimulianpassad efter målgruppens behov.

Denna typ av verksamhet kräver stora och anpassade ytor för att tillgodose brukarnas och personalens behov. Evakueringslägenheterna möjliggör att brukarna kan bo i sin hemmiljö även när deras lägenhet behöver renoveras. Generös utomhusmiljö för aktiviteter bidrar vidare till de boendes välmående. Möjligheter till BoDa-lösningar (boende och daglig verksamhet i samma lokal) bedöms fördelaktigt för den aktuella målgruppens mående.

Utredna alternativ till investeringen

Förvaltningen har under lång tid letat efter lämpliga tomter för verksamhet likt denna. Det är ont om lämpliga byggbara tomter. Denna tomt är en av ett fåtal byggbara tomter för ändamålet. Brukarna har omfattande behov som inte går att kombinera med andra målgrupper och FSF har en beläggningsgrad på 98 % varpå det varken är lämpligt eller möjligt att effektivisera inom befintligt bestånd. Det är inte möjligt att omorganisera verksamheten då denna typ av verksamhet inte finns vakant inom FSF bestånd.

FSF har försökt upphandla LSS-boende i enlighet med LoU men utan framgång. Bedömningen är att dessa långsiktiga boenden är mest effektiva och ekonomiskt fördelaktiga att driva i kommunal regi. Det skapar även trygghet för brukaren att veta att boendet kommer kunna bedrivas på lång sikt.

Om investeringen inte genomförs begränsas möjligheten att verkställa beslut vilket leder till långtgående konsekvenser för brukarna. Det är inte möjligt att samlokalisera med andra befintliga verksamheter eller samordna investeringen med andra nämnder då den tilltänkta målgruppens behov är väldigt specifika.

Lösningförslag

Lösningförslag och mål

LSS-boendet planeras att uppföras på fastigheten Käglinge 11:3. Fastigheten ligger utanför detaljplan och områdesbestämmelser och gränsar mot annan kommun. På ytan där LSS-boendet ska uppföras finns idag ingen bebyggelse. En markmiljöundersökning kommer att utföras i nästa skede för projektet. Ett positivt förhandsbesked finns som vunnit laga kraft 2021.

LSS-boendet byggs med en huvudbyggnad innehållande 6 st i princip identiska lägenheter samt olika gemensamma aktivitetsutrymmen, kök, bad och tvättutrymme. Det finns också en personaldel och två centralt placerade arbetsrum för personalen med möjlighet till uppsikt över bland annat de inre lägenhetsentréerna. En avskild del egen del av byggnaden utgörs av lokaler för daglig verksamhet, vilken endast avses nyttjas av de brukare som bor här. På ovanvåningen utförs ett centralt uppvärmt fläktrum som nås via en utvändig trappa direkt från ytterdörr i gavelfasad. Övriga vindsutrymmen utförs som kallvind. Ventilationskanalisationen förläggs huvudsakligen på kallvinden medan övriga tekniska installationskanalisation sker på bottenvåningen ovan undertak eller i bottenplattan. Generellt utförs golvvärme.

Huvudbyggnaden A utförs i ett plan med fasader i puts samt yttertak med tegeltakpannor. I en separat servicebyggnad B finns teknikutrymmen för sprinkler, vatten, värme och inkommande el samt förråd och miljörum. Servicebyggnaden B utförs i ett plan med fasader i puts samt yttertak med takpapp. På huvudbyggnaden monteras solceller.

Klimatkalkylen som upprättats under programskedet visar att klimatpåverkan för LSS-boendets huvudbyggnad ligger på ca 225 kgCO₂/BTA (typiska värdet) och servicebyggnaden på 189 kgCO₂/BTA (typiska värdet) vilket är under Stadsfastigheters mål på 240 kgCO₂/BTA. Huvudbyggnaden ligger ca 6 % under målet och servicebyggnaden ca 21 % under Stadsfastigheters mål.

Vid val av material beaktas även förvaltningsskedet, detta för att minimera underhållet och därmed hålla nere den framtida kostnaden samt klimatpåverkan från byggnaden. Stor vikt läggs vid val av hållbara material och produkter. En lugn, nedtonad inre och yttre miljö skall eftersträvas; mönster, kulörbyten, materialskiten, synliga fogar etc undviks eller minimeras. I projektet kommer offentlig utsmyckning uppföras.

Förankring av stom- och rumskompletteringar samt fast inredning utförs förstärkt och med särskild omsorg. Där dolda/infällda montage och eller infästningar är möjligt väljs detta. Mycket god akustik eftersträvas, särskilt avseende ljudisolering.

BTA ytan är 1235 m², tomtarea ca 11 500 m². Utvändigt så kommer samtliga parkeringsplatser som behövs till verksamheten att finnas inom den fastigheten, likaså angöring. BRA ytan är 1050 m².



Huvudbyggnad, Fasad mot öster (programhandling).



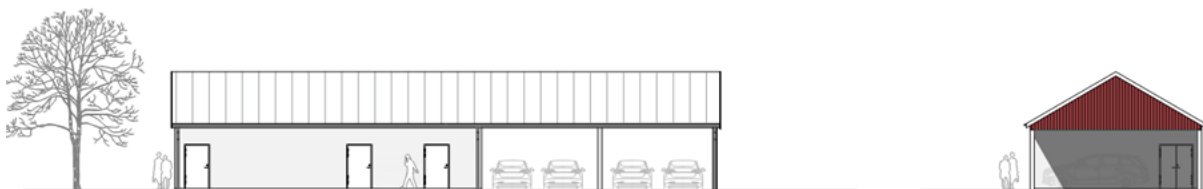
Huvudbyggnad, Fasad mot söder (programhandling).



Huvudbyggnad, Fasad mot väster (programhandling).



Servicebyggnad, Fasad mot söder/väster (programhandling).



Servicebyggnad, Fasad mot norr/öster (programhandling).



Markplaneringsplan (programhandling).

En risk inventering har utförts samt hur man ska arbeta i projektet för att minimera risken, se nedan.

Risk	Åtgärd
Bygglov: -Stadsbyggnadskontoret beviljar ej bygglov, risk för dyr omprojektering. -Överklagat bygglov	Tidig dialog med SBK. Gå in med bygglovsansökan så tidigt som möjligt dvs. i slutet/direkt efter systemhandlingen.
Markmiljöundersökning/hantering av massor ska godkännas av MF.	Markprovtagning och ev. sanering inom området kommer att utföras under projektering av FFU.
Fastighetens läge kan medföra ekonomiska risker avs. anslutningar av vatten, el, fiber etc.	Under projektering av FFU kommer anslutningsmöjligheterna att detaljstuderas.

Ekonomi

Investeringsekonomi

Investeringsbeloppet nedan är kalkylerat 2023 exkluderat internränta och inflation. Inom Malmö Stad har vi en internränta på 2,5% för 2023 och enligt livskostnadsanalys med en genomsnittlig avskrivningstid på 23,17 år. I investeringskalkylen nedan finns det inget riskpåslag då projektet bedöms ligga inom ”normala”.

Bedömningen av det årliga utfallet ser ut enligt nedan:

	År					
	2022	2023	2024	2025	2026	Totalt utfall
Investeringsutfall	1000 tkr	1000 tkr	3 000 tkr	31 600 tkr	18 500 tkr	54 100 tkr

I livskostnadsanalysen framgår hur investeringsutgiften samt driftskonsekvensen påverkas över tid.

Inga evakueringskostnader och tillfälliga lokaler behövs förutsatt att tidplanen håller. Det finns inga rivningskostnader eller investeringsbidrag i projektet. Viss saneringskostnad är upptagen i bilaga för livskostnadsanalysen.

Följdinvesteringar

Eftersom det är ett nytt boende och daglig verksamhet kommer investeringen innebära följdinvesteringar på ca 1 miljon SEK. Det avser inventarier till personal- och gemensamhetsutrymmen samt daglig verksamhet. Det finns inte behov av infrastrukturinvesteringar eftersom anläggning till fastigheten ingår i projektet och kopplas på befintlig väg.

Driftkostnad

Se "Livskostnadskalkyl utifrån nya hyresmodellen Käglinge LSS"

Driftkostnaden är beräknad enligt schablon uträknat per kvm och BTA.

Finansiering och budget

Lokalens och verksamhetens finansiering ersätts enligt tilldelningsmodell för LSS utbyggnad. Funktionsstödsnämndens lokalkostnader för år 2023 är totalt ca 238 miljoner SEK. Lokalskaffningen innebär att lokalkostnaderna ökar med 5 173 000 SEK per år från och med byggnadens färdigställande. Lokalkostnaden bedöms utgöra 15-20 % av den totala verksamhetskostnaden för det aktuella investeringsobjektet.

Jämförelser och nyckeltal

Tabeller nedan visar jämförelser mellan olika LSS-boende utförda i Malmö Stads regi. Käglinge byggs för en mycket specifik målgrupp varpå det endast är Toarp LSS som är jämförbart. Toarp LSS är dock endast boende och inte en Boda-enhet vilket innebär att kostnad per lägenhet blir något högre i detta projekt då den totala ytan innehåller en daglig verksamhet.

Jämförelseobjekt

Objekt	År	Utfall (tkr) Byggår	BTA	Antal lgh	Indexerad utgift 2023- 08 SEK/BTA	Indexerad utgift 2023-08 SEK/lgh
Bolmörten LSS	2019	42 142 000	1 295	6	40 234	8 670 291
Toarp LSS	2020	43 000 000	1 035	6	50 973	8 629 123
Stenåkers LSS	2021	35 620 000	715	6	59 882	6 986 031
Wovra LSS	2021	26 801 000	487	4	62 208	7 319 017
Hedmätaren LSS	2022	41 062 000	977	6	43 739	7 038 315

Objekt	Ibrukstagande ÅR	Utfall (tkr) Byggår	BTA	Antal lgh	Beräknade värden ÅRTAL		
					Utfall (tkr)	kr/BTA	kr/lgh
Aktuellt objekt	2026	54 100 000	1 235	6	54 100	43 806	9 016 667

Käglinge LSS slutregleras, dvs ekonomiskt avslutas, preliminärt 2026.

Tidsram

Det nya LSS-boendet beräknas bli färdigställt sept 2026 och ska då tas i bruk.

Arbetsmiljö och barnkonsekvensanalys

Investeringen tas upp i lokal samverkan i augusti och en risk- och konsekvensanalys kommer genomföras på uppdrag från samverkan. Skyddsombud har fått möjlighet att lämna synpunkter.

Barn kommer inte ha direkt påverkan av projektet. Det vi vet i dagsläget, som möjligtvis skulle kunna påverka, är att det finns barn med 9§8 beslut som kommer ha behov av denna typ av boende i framtiden om de får ett 9§9 beslut. Om Malmö stad inte kan möta behovet och det inte finns tillräckligt med vuxenboenden i utökad stimulanpassad miljö kan det få konsekvenser för dessa barn om de får ett 9§9 beslut när de blir vuxna. Det är inte sannolikt att den tilltänkta målgruppen har egna barn som kommer påverkas. Däremot finns det en möjlighet att det finns barn i den tilltänkta målgruppens närhet som kan påverkas indirekt, exempelvis syskon till brukarna. Om brukarna inte kan flytta till det tilltänkta boendet kan det få konsekvenser för målgruppens familjer inklusive eventuella syskon. Eftersom lägenheterna inte är anvisade än är det oklart om det kommer finnas barn som påverkas. Utifrån ovanstående kommer en barnkonsekvensanalys genomföras i de fall det blir aktuellt i framtiden.

Övrigt

Bilagor

Bifoga i ärendet:

- *Bild lokalisering (återfinns i tjänsteskrivelsen)*
- *Hysesberäkning*
- *Livskostnadsanalys (återfinns i hyresberäkningen)*
- *Planlösning*