



Datum
2020-05-28
Vår referens
Mikael Kylsäter
Strateg
mikael.kylsater@malmo.se

Tjänsteskrivelse

Hyresavtal, Tygelsjövägen 155, särskilt boende Havsbris, Malmö Silon 1 STK-2020-795

Sammanfattning

Hälsa-, vård- och omsorgsnämnden har inkommit med begäran om kommunstyrelsens godkännande av hyresavtal för särskilt boende Havsbris på Tygelsjövägen 155, Malmö Silon 1.

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslår kommunstyrelsen besluta

1. Kommunstyrelsen godkänner att hälsa-, vård- och omsorgsnämnden tecknar hyresavtal med Lanthem Tygelsjö AB avseende särskilt boende Havsbris, fastighet Malmö Silon 1, med preliminär avtalstid 2022-06-01-2042-06-01, enligt förslag i ärendet.
2. Kommunstyrelsen förklarar paragrafen omedelbart justerad.

Beslutsunderlag

- Överenskommelse om samarbete om särskilt boende i Tygelsjö
- Beslut hälsa-, vård- och omsorgsnämnden 2020-01-31, § 1
- Yttrande från LiMa
- Bilaga 5.2, Funktionsprogram för särskilt boende, reviderad 2020-03-01
- Bilaga 5.1, ÄTA-blankett
- Bilaga 5, Projektgenomförandebilaga
- Bilaga 4, Gränsdragningslista
- Bilaga 3, Gränsdragningslista för brandskydd
- Bilaga 2, Ritningar
- Bilaga 1, Särskilda bestämmelser
- Hyreskontrakt
- Tjänsteskrivelse HVON 2020-05-19 Hyresavtal Havsbris, Tygelsjövägen 155
- G-Tjänsteskrivelse KSAU 200608 Hyresavtal, Tygelsjövägen 155, särskilt boende Havsbris, Malmö Silon 1
- Hälsa-, vård- och omsorgsnämndens beslut 200519 § 60 med Reservation (V)

Beslutsplanering

Kommunstyrelsens arbetsutskott 2020-06-08

Kommunstyrelsen 2020-06-17

Beslutet skickas till

Hälsa-, vård- och omsorgsnämnden

Ärendet

Enligt Malmö stads ekonomiska riktlinjer, som är en del av kommunfullmäktiges budgetdokument, ska berörd nämnd inhämta kommunstyrelsens tillstånd vid extern förhyrning av lokal, om hyreskostnaden under kontraktstiden överstiger 15 mnkr. Med extern förhyrning menas all förhyrning som inte sker från annan nämnd i kommunen.

Hälsa-, vård- och omsorgsnämnden har inkommit med begäran om kommunstyrelsens godkännande av hyresavtal för särskilt boende Havsbris på Tygelsjövägen 155, Malmö Silon 1. Den totala hyreskostnaden för avtalsperioden är 174 mnkr.

Bakgrund

I september 2013 beslutade kommunstyrelsen (§ 266, STK-2013-342) att följa Stadsdelsfullmäktige Limhamn-Bunkeflo och Stadsdelsfullmäktige Hyllies planer för de särskilda boendena Annetorpsgården och Hylliehemmet. Planerna innebar att båda boendena ska ersättas av nybyggnation. Därefter beslutade Stadsområdesnämnd Väster i november 2015 (§ 143, SOFV-2014-2072) om ett ersättningsboende för Annetorpsgården och Hylliehemmet på Tygelsjövägen 155 samt godkänt hyresavtal mellan Malmö stad och dåvarande ägaren Tygelsjötomter AB för att bygga ett nytt boende. Detaljplanen för fastigheten har dock överklagats och vann inte laga kraft förrän den 29 april 2019. Under tiden har fastigheten bytt ägare till Lanthem Tygelsjö AB.

Sedan gällande hyresavtal tecknades har förändringar i bygglagstiftning skett och både fastighetsägaren och hälsa-, vård- och omsorgsförvaltningen har identifierat flera potentiella förbättringar för att få till en mer kostnads- och förvaltningsmässigt effektiv byggnad. Därför beslutade hälsa-, vård- och omsorgsnämnden i januari 2020 (HVO-2020-32) att ingå en överenskommelse med fastighetsägaren Lanthem Tygelsjö AB gällande formerna för uppförandet av boendet med målsättningen att utarbeta ett nytt hyresavtal. Nu har nämnden och fastighetsägaren kommit överens om ett nytt hyresavtal som föreläggs kommunstyrelsen i detta ärende.

Projektet i korthet

Boendet planeras till 3 985 m² och ska dimensioneras för 54 lägenheter á 32 m². I det tidigare avtalet var ytan 4 142 m² och det var dimensionerat för 42 lägenheter á 38 m². Hyran uppgår till 8,7 mnkr per år exklusive moms vilket ger en kvadratmeterhyra på 2 182 kronor per m². Enligt det tidigare avtalet skulle den nuvarande hyran, efter indexuppräknings, vara totalt 8,8 mnkr vilket hade gett en kvadratmeterhyra på 2 135 kronor. Det nya upplägget innebär alltså att en större andel av totalytan nyttjas för lägenheter, att det blir fler men något mindre lägenheter och att hyran per lägenhet minskar med nästan 25 procent.

Det nya avtalet kommer, till skillnad från det som tecknades 2016, att innebära att boendet kommer att uppföras enligt det nyligen uppdaterade funktionsprogrammet för särskilt boende, vilket innebär att boendet kommer att uppfylla aktuella krav och behov.

LiMa har yttrat sig i ärendet och rekommenderar hälsa-, vård och omsorgsnämnden att godkänna förslaget till hyresavtal.

Om inte förslaget till avtal godkänns kommer det gamla, redan ingångna, avtalet att fortsätta gälla vilket innebär att boendet uppförs enligt det tidigare överenskomna upplägget.

Nästa steg efter att hyresavtalet undertecknats är att, i samarbete med fastighetsägaren, upphandla byggentreprenaden. Förhoppningen är att upphandlingen kommer att annonseras ut innan midsommar 2020 och om detta sker kommer sista anbudsdag därmed bli i augusti för att därefter påbörja byggandet. Preliminärt kan den första boende flytta in efter tillträdet den 1 juni 2022.

Stadskontorets bedömning

Eftersom LiMa yttrat sig i ärendet och tillstyrker förhyrningen föreslås att kommunstyrelsen godkänner att hälsa-, vård- och omsorgsnämnden tecknar hyresavtal enligt i ärendet bilagt förslag. I sitt yttrande uppger LiMa att det finns få andra liknande objekt att jämföra med, men att ett liknande boende i Vellinge kommun ligger på en jämförbar hyresnivå.

Ansvariga

Anna Westerling Ekonomidirektör
Eva Marie Tancred Utvecklingssekreterare
Andreas Norbrant Stadsdirektör