



Datum  
2020-12-10  
Vår referens  
Hanna Leidstedt  
Controller  
hanna.leidstedt@malmo.se

## Tjänsteskrivelse

### **Ansökan från servicenämnden om objektsgodkännande för nybyggnation av Mölledal LSS-boenden, Piloten 1 STK-2020-1583**

#### **Sammanfattning**

Servicenämnden har inkommit med en ansökan om objektsgodkännande för Mölledal LSS-boende, Piloten 1, till en beräknad totalutgift om 57 mnkr. Funktionsstödsförvaltningen är hyresgäst.

#### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att besluta

1. Kommunfullmäktige beviljar servicenämnden objektsgodkännande för Mölledal LSS-boende, till en beräknad totalutgift om 57 mnkr.

#### **Beslutsunderlag**

- Satellitbild, Piloten 1
- Karta, Piloten 1
- Vy- och planskiss, Piloten 1
- Yttrande från lokalprocessenheten (LOPE) om hyresförslag för Mölledal LSS, Piloten 1
- Hyresavtal med funktionsstödsförvaltningen för LSS-boenden Mölledal, Piloten 1
- G-Tjänsteskrivelse funktionsstödsnämnden 2020-10-05 Hyresavtal gällande LSS-boenden Piloten 1 (Mölledal)
- Beslut från funktionsstödsnämnden 2020-10-26 och reservation från Moderaterna och Centerpartiet samt Vänsterpartiet § 129 Hyresavtal gällande LSS-boenden Piloten 1 (Mölledal)
- Ansökan om objektsgodkännande för nybyggnation av Mölledal LSS-boenden, Piloten 1
- Tjänsteskrivelse från servicenämnden
- Servicenämnden beslut 201124 § 123 med Särskilt yttrande (MP) och (SD)
- G-Tjänsteskrivelse KSAU 201221 Ansökan från servicenämnden om objektsgodkännande för nybyggnation av Mölledal LSS-boende, Piloten 1

#### **Beslutsplanering**

Kommunstyrelsens arbetsutskott 2020-12-21  
Kommunstyrelsen 2021-01-13  
Kommunfullmäktige 2021-02-04

**Beslutet skickas till**

Funktionsstödsnämnden

Servicenämnden

**Ärendet**

Enligt Malmö stads riktlinjer för ekonomistyrning ska nämnd före påbörjande av ett investeringsobjekt inhämta objektsgodkännande från kommunstyrelsen om den totala utgiften för objektet överstiger 15 mnkr. Om den totala utgiften för objektet överstiger 50 mnkr ska kommunfullmäktige lämna objektsgodkännande. Uppföljning av beslutade objektsgodkännande sker löpande under året i samband med att nämnderna rapporterar ekonomisk prognos, delårs- och årsbokslut. Servicenämnden har nu inkommit med en ansökan om objektsgodkännande för Mölledal LSS-boende inom fastigheten Piloten 1.

*Projektet i korthet*

Projektet innebär nybyggnation av ett boende om tolv lägenheter i två plan med verksamhetsanpassade tekniska lösningar. Byggnaden kommer att innehålla lägenheter, gemensamma utrymmen, personalavdelning samt teknikrum.

I LSS-boendet på plan 1 har lägenheterna utöver en gemensam ingång dels egen ytterdörr in i lägenheten, dels en dörr som leder in till de gemensamma ytorna. Brukaren ges därmed möjlighet att välja, utifrån mående och intresse, att vistas i gemensamhetsytor med andra eller inte.

LSS-boendet på plan 2 är planerad för att möta behoven hos brukare med sviktande fysiska förmågor och tilltagande omvårdnadsbehov. Denna grupp ökar i takt med stigande ålder hos brukarna och det blir allt svårare att tillgodose behovet i nuvarande boendebestånd.

Stort fokus i planeringen har legat på att separera de båda boendena från varandra. 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 egen gemensam uteplats. Vid utformningen av dessa två boenden har hänsyn tagits till att möjliggöra goda levnadsvillkor för brukarna samt en god arbetsmiljö för personalen.

Utvändig markareal beräknas till 2 150 kvm och bruttoarean (BTA) beräknas till 1 528 kvm. Den uthyrningsbara ytan uppgår till totalt 1 174 kvm (i tjänsteskrivelsen från funktionsstödsnämnden i ärendet anges 1 147 kvm, vilket är en felskrivning) varav 514 kvm avser bostadsyta och resterande 660 kvm gemensamhetsutrymmen och personalutrymmen.

Byggstart beräknas till mars 2021 med överlämning till hyresgäst i juli 2022.

*Ekonomi*

Projektets totalutgift beräknas till 57 mnkr, vilket inkluderar 5,3 mnkr för oförutsedda risker. Hänsyn är därmed tagen till en konjunkturkänslig marknad, vilket kan komma att påverka kostnadsbilden.

Hyresgäst är funktionsstödsförvaltningen och internhyran uppgår till totalt 3,7 mnkr per år varav

investeringsdelen är 2,97 mnkr och drifts- och underhållsdelen är 0,73 mnkr. För boendedelen gäller en momsrabatt om 290 tkr och hyran uppgår därmed netto till 3,41 mnkr inklusive drift vilket motsvarar 2 905 kr per kvm.

LOPE (lokalprocessenheten på serviceförvaltningen) har granskat hyresavtalet som är undertecknat av båda parter.

#### *Marksanering*

Det kommer att finnas ett behov av marksanering och kostnaden för detta uppskattas i dagsläget till 2 mnkr. Finansiering sker genom servicenämndens budgetram för rivning och sanering.

#### *Stadskontorets bedömning*

LSS-boende Mölledal har fler lägenheter än de tre senaste objektsgodkända LSS-projekten. Det finns ett samband mellan en större volym bostadsyta och minskade investeringskostnader per kvadratmeter och per lägenhet. Detta bidrar till att investeringen per kvadratmeter i detta fall är i paritet med eller lägre än i de senaste beslutade projekten.

#### **Ansvariga**

Anna Westerling Ekonomidirektör

Magdalena Bondeson Sektionschef

Andreas Norbrant Stadsdirektör