



Datum  
2021-02-02  
Vår referens  
Hanna Leidstedt  
Controller  
hanna.leidstedt@malmo.se

## Tjänsteskrivelse

### **Ansökan från servicenämnden om objektsgodkännande för nybyggnation av Hedmätaren LSS, Hedmätaren 1 STK-2020-1424**

#### **Sammanfattning**

Servicenämnden har inkommit med ansökan om nybyggnation av Hedmätaren LSS, till en beräknad totalutgift om 48,5 mnkr. Funktionsstödsförvaltningen är hyresgäst.

#### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslår kommunstyrelsen besluta

1. Kommunstyrelsen beviljar servicenämnden objektsgodkännande för Hedmätaren LSS, till en beräknad totalutgift om 48,5 mnkr.

#### **Beslutsunderlag**

- Satellitbild, Hedmätaren 1
- Karta, Hedmätaren 1
- Plan- och vyskiss för nybyggnation av Hedmätaren LSS, Hedmätaren 1
- Yttrande från lokalprocessenheten (LOPE) om hyresförslag för LSS-boende Hedmätaren 1
- Hyresavtal med funktionsstödsförvaltningen för Hedmätaren LSS, Hedmätaren 1
- Tjänsteskrivelse från funktionsstödsnämnden
- Funktionsstödsnämnden beslut 200921 § 113 med Särskilt yttrande (M+C) och (V)
- Ansökan från servicenämnden om objektsgodkännande för
- nybyggnation av Hedmätaren LSS, Hedmätaren 1
- Tjänsteskrivelse från servicenämnden
- Servicenämnden beslut 210126 § 4
- G-Tjänsteskrivelse KSAU 210201 Ansökan från servicenämnden om objektsgodkännande för nybyggnation av Hedmätaren LSS

#### **Beslutsplanering**

Kommunstyrelsens arbetsutskott 2021-02-01  
Kommunstyrelsen 2021-02-10

#### **Beslutet skickas till**

Servicenämnden  
Funktionsstödsnämnden

### **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.

Servicekommittén har nu inkommit med en ansökan om objektsgodkännande för Hedmätarens LSS till en beräknad totalutgift om 48,5 mnkr.

### *Bakgrund*

Projektet innebär nybyggnation av ett boende i ett plan, om sex lägenheter med verksamhetsanpassade tekniska lösningar. Boendet är tänkt för brukare med mer omfattande rörelsehinder. Lägenheterna på detta boende är större än sedvanligt då boendet ska ha utökad tillgänglighet jämfört med standardboendet. Tre av de sex lägenheterna är grundutrustade med lift mellan sovrum och badrum samt höj- och sänkbara kök.

Byggnaden kommer att innehålla lägenheter, gemensamma utrymmen, personalavdelning samt teknikrum. Lägenheterna kommer att ha identisk utformning med egen hall, ett allrum med kök samt ett avskilt sovrum med direkt förbindelse till badrummet.

Tillgång till den gemensamma gröna gården finns från flera punkter, dels från gemensamma utrymmen, från varje lägenhet samt från gatan. Varje lägenhet har en privat avskild uteplats med utblick mot innergården. Innergården är inramad med trästaket och pergola. På tomten kommer det även att uppföras en byggnad som ska innehålla miljörum, verksamhetsförråd och sprinklertrum.

Boendet är placerat i Bunkeflo och den omkringliggande bebyggelsen består till största del av villor. Vid utformningen av boendet har hänsyn tagits till att möjliggöra goda levnadsvillkor för brukarna samt en god arbetsmiljö för personalen. Funktionsstödsförvaltningen anser att det i detta boende kan bedrivas verksamhet av god kvalitet som tillgodoser brukarna goda levnadsvillkor där brukarnas individuella behov står i centrum.

Funktionsstödsnämnden tog i augusti 2019 ställning till ett hyresavtal på Hedmätaren 1 som avsåg tolv lägenheter. Detta ärende återremitterades och förvaltningen skulle återkomma med ett förslag som avser en gruppbostad enligt LSS 9:9. I samband med omprojekteringen har serviceförvaltningen fakturerat funktionsstödsförvaltningen förgäveskostnader om 2,95 mnkr.

Byggnationsstart är planerad till mars 2021 och arbetet beräknas pågå till och med maj 2022.

Bruttoarea: 977 kvm

Uthyrningsbar yta: 741 kvm

Utvändig markareal: 3 481 kvm

### *Ekonomi*

Projektets totalutgift beräknas till 48,5 mnkr inklusive oförutsedda risker. Hänsyn är därmed tagen till en konjunkturkänslig marknad, vilket kan komma att påverka kostnadsbilden.

Projektets totala budget har sedan oktober 2020 uppdaterats på grund av ett nytt anbud. Detta har resulterat i sänkta kostnader med 5 mnkr, jämfört med tidigare beräknad projektkostnad.

Hyresgäst är funktionsstödsnämnden och hyran uppgår till totalt 3,17 mnkr per år varav investeringsdelen är 2,7 mnkr och drifts- och underhållsdelen är 0,47 mnkr. För boendedelen ingår momsrabatt på 233 tkr vilket ger en nettohyra på 2 940 tkr. Hyran, som är beräknad på projektbudgeten från oktober, kommer regleras när projektet är färdigställt.

Preliminär hyrestid är från 2022-07-01 till och med 2042-12-31.

Lope, Lokalprocessenheten på serviceförvaltningen, har granskat hyresavtalet som är undertecknat av båda parter.

#### *Marksanering*

Det kommer att finnas behov av marksanering. Kostnaden för detta uppskattas i dagsläget till 1,5 mnkr och kommer att finansieras av servicenämndens budgetram för rivning och sanering.

#### **Stadskontorets bedömning**

Projektkostnaden för Hedmätaren LSS ligger efter uppdatering av projektbudgeten i linje jämförbara beslutade LSS-boenden i Malmö Stad.

#### **Ansvariga**

Anna Westerling Ekonomidirektör

Magdalena Bondeson Sektionschef

Andreas Norbrant Stadsdirektör