



Tjänsteskrivelse

Datum

2024-04-22

Vår referens

Mikael Kylsäter

Utvecklingsamordnare

mikael.kylsater@malmo.se

Ansökan från funktionsstödsnämnden om lokalanskaffning genom investering av nybyggnad gällande Käglinge LSS inom fastigheten Käglinge 11:3

STK-2023-1525

Sammanfattning

Funktionsstödsnämnden ansöker i detta ärende om godkännande av lokalanskaffning avseende nybyggnation av LSS-gruppbostad inklusive daglig verksamhet inom fastigheten Käglinge 11:3 till en beräknad totalutgift om 55,1 mnkr. Fastigheten ägs av Malmö stad. Verksamheten är till för brukare med stora stödbehov och lokalbehovet föranleds av att funktionsstödsnämnden behöver kunna tillgodose fler brukares behov av boende i stimulianpassad miljö. Byggnationsstart är planerad till 2025 och verksamhetsstart förväntas kunna ske hösten 2026.

När ärendet behandlades av kommunfullmäktige i februari 2024 (KF 240201 §8) beslutades genom minoritetsåterremiss att det skulle återremitteras till funktionsstödsnämnden. Motivet för återremissen var att ärendet skulle remitteras till de organisationer som är knutna till funktionsstödsförvaltningens brukarråd för att ge dem möjlighet att lämna synpunkter. Ärendet har behandlats av funktionsnämnden (FSN 240325 §36) efter återremissen utan att ha remitterats till berörda organisationer eftersom nämnden bedömer att ärendet inte är av principiell karaktär.

Förslaget är att kommunfullmäktige godkänner lokalanskaffningen och ger servicenämnden i uppdrag att genomföra den.

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta

1. Kommunfullmäktige godkänner lokalanskaffning avseende nybyggnation av LSS-gruppbostad inklusive daglig verksamhet inom fastigheten Käglinge 11:3, till en beräknad totalutgift om 55 100 000 kronor, och ger servicenämnden i uppdrag att genomföra anskaffningen.



Beslutsunderlag

- Funktionsstödsnämnden beslut 231030 § 111 med Reservation (M) och (V)
- Bilagor tillhörande ärende gällande Nytt LSS-boende Käglinge 11:3 med reservation (M) och (V)
- G-Tjänsteskrivelse KSAU 231211 Lokalanskaffning genom investering av nybyggnad gällande Käglinge LSS inom fastigheten Käglinge 11:3
- Beslut om återremiss KF 240201 § 8 med muntlig reservation (S), (L), (MP) och (SD) Ansökan från funktionsstödsnämnden om lokalanskaffning genom investering av nybyggnad för Käglinge LSS, Käglinge 11:3
- Tjänsteskrivelse funktionsstödsförvaltningen
- Funktionsstödsnämnden beslut 240325 § 36 Reservation (M) och muntlig Reservation (V)
- G-Tjänsteskrivelse KSAU 240429 Ansökan från funktionsstödsnämnden om lokalanskaffning genom investering av nybyggnad gällande Käglinge

Beslutsplanering

Kommunstyrelsens arbetsutskott 2023-12-11

Kommunstyrelsen 2024-01-10

Kommunfullmäktige 2024-02-01

Kommunstyrelsens arbetsutskott 2024-04-29

Kommunstyrelsen 2024-05-07

Kommunfullmäktige 2024-05-23

Beslutet skickas till

Funktionsstödsnämnden

Servicenämnden

Stadskontorets handläggare

Ärendet

Före påbörjande av ett investeringsobjekt ska nämnd inhämta objektsgodkännande från kommunstyrelsen om den totala utgiften för objektet överstiger 15 mnkr. Om den totala utgiften för objektet överstiger 50 mnkr ska kommunfullmäktige besluta om objektsgodkännande. När investeringen gäller en lokalanskaffning är det lokalnyttjande nämnd som ansöker om godkännande.

Funktionsstödsnämnden har inkommit med en ansökan om godkännande avseende nybyggnation av LSS gruppboende inklusive daglig verksamhet inom fastigheten Käglinge 11:3.



När ärendet behandlades av kommunfullmäktige i februari 2024 (KF 240201 §8) beslutades genom minoritetsåterremiss att ärendet skulle återremitteras till funktionsstödsnämnden. Motivet för återremissen var att ärendet skulle remitteras till de organisationer som är knutna till funktionsstödsförvaltningens brukarråd för att ge dem möjlighet att lämna synpunkter.

Funktionsstödsnämnden valde att inte skicka ärendet på remiss till berörda organisationer eftersom nämnden bedömer att ärendet inte är av principiell karaktär utan handlar om att tillgodose en viss brukargrups behov. Upplägget med kombinerat LSS-boende och daglig verksamhet (så kallad BoDa-lösning) som är aktuellt i denna lokalanskaffning utgör inte en generell strategi för hur nämnden kommer att bedriva denna verksamhet framöver. Funktionsstödsnämnden beslutade därför vid sitt sammanträde i mars 2024 (FSN 240325 §36) att godkänna underlaget till lokalanskaffningsbeslut och föreslå kommunfullmäktige att godkänna investeringen.

Lokalanskaffningen avser gruppboende för brukare med 9§9-beslut enligt lagen (1993:387) om stöd och service till vissa funktionshindrade (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.

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 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 stimulierande och anpassade för högre grad av påfrestning i den fysiska miljön. Det behövs även anpassad och förutsägbar utemiljö för aktivitet samt plats för buss och bil avsett för brukarbehov.

Lokalbehovet föranleds av att funktionsstödsnämnden behöver kunna tillgodose fler brukares behov av boende i stimulierande miljö. Det finns idag ett fåtal liknande boendeplatser i staden, varav ett flertal platser kommer att avvecklas. Därtill finns brukare som idag bor på barn- och ungdomsboende enligt LSS 9§8 som inom ett par år kan komma att ha behov som ligger i linje med det föreslagna boendet. Lokalbehovet finns således redan inom nämndens nuvarande brukargrupp och nämnden förväntar att nya brukare med behov av utökad anpassning kommer tillkomma.

Konsekvensen om boendet inte färdigställs är att nämnden inte kan verkställa beslut för brukare med behov av utökad stimulierande 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.

Lokalbehovet finns upptaget i funktionsstödsnämndens senaste lokalbehovsplan. I den senaste lokalförsörjningsplanen för hela Malmö stad som beslutades av kommunfullmäktige i mars 2023 (STK-2022-1085, 230323 §58) angavs det att det är angeläget att öka utbyggnaden av LSS-boenden och kommunfullmäktige gav berörda nämnder i uppdrag att prioritera det i planeringen.

Projektet

Boendet planeras att uppföras på fastigheten Käglinge 11:3 som är belägen längs Krombyvägen mellan Tygelsjö och Oxie. Fastigheten ägs av Malmö stad och ligger utanför detaljplan och områdesbestämmelser. På ytan där boendet ska uppföras finns idag ingen bebyggelse. En markmiljöundersökning kommer att utföras i nästa skede av projektet. Ett positivt förhandsbesked finns som vunnit laga kraft 2021.

Boendet består av en huvudbyggnad innehållande sex lägenheter och olika gemensamma aktivitetsutrymmen, kök, bad samt tvättutrymme. Det finns även en personaldel och två centralt placerade arbetsrum för personalen med möjlighet till uppsikt över bland annat de inre lägenhetsentréerna. En avskild del av byggnaden utgörs av lokaler för daglig verksamhet, vilken endast avses nyttjas av de brukare som bor på boendet. I en separat servicebyggnad finns teknikutrymmen för sprinkler, vatten, värme och inkommande el samt förråd och miljörum. Solceller kommer att installeras på huvudbyggnaden.

Bruttoytan (BTA) för boendet är 1 235 kvadratmeter och tomtarean är cirka 11 500 kvadratmeter. Angöring och samtliga parkeringsplatser som behövs för verksamheten kommer att lösas inom fastigheten.

Klimatkalkylen som upprättats under programskedet visar att klimatpåverkan för huvudbyggnaden ligger på cirka 225 kg CO₂/BTA (typiska värdet) och servicebyggnaden på 189 kg CO₂/BTA (typiska värdet) vilket är under stadsfastigheters mål på 240 kg CO₂/BTA.

Byggnationsstart är planerad till 2025 och verksamhetsstart förväntas kunna ske hösten 2026.

Ekonomi

Projektets totalutgift beräknas till 55,1 mnkr. Av dessa utgör 1 mnkr kostnader för eventuell marksanering som belastar servicenämndens driftsbudget och inte lokalnyttjaren. Totalutgiften motsvarar cirka 44 600 kr/BTA.



I investeringskalkylen finns det inget särskilt riskpåslag utöver de 10 % som anges i Lokalbeslutsprocess för Malmö stad.

I underlaget till lokalanskaffningsbeslutet finns en kostnadsjämförelse med andra LSS-boenden utförda i Malmö stads regi sedan 2019 inkluderad. Det går inte att jämföra de olika boendena rakt av eftersom de delvis är byggda för olika målgrupper med olika behov. Dessutom inkluderar det aktuella projektet även daglig verksamhet, vilket ökar de totala ytorna. Men jämförelsen ger en ungefärlig bild av hur detta projekt förhåller sig kostnadsmässigt till andra LSS-boenden Malmö stad uppfört.

Den genomsnittliga investeringsutgiften per kvadratmeter BTA för referensobjekten ligger på drygt 51 000 kr i dagens penningvärde. Det aktuella projektet inom Käglinge 11:3 har en investeringsutgift per BTA på cirka 44 600 kr. Sett till kostnad per lägenhet ligger dock detta projekt något över genomsnittet, vilket i huvudsak förklaras av att daglig verksamhet som inkluderas i boendet ökar ytorna och att boendet riktar sig till en målgrupp med stora stödbehov.

Projektet innebär följdinvesteringar i form av inventarier på cirka 1 mnkr.

Den årliga självkostnaden för funktionsstödsnämnden bedöms vara 4,3 mnkr år 1. Över 30 års tid motsvarar det, i enlighet med avskrivningsplan, i snitt cirka 3,1 mnkr årligen och 94 mnkr totalt. Bedömningen är gjord utifrån en internränta om 2,5 % och en inflation motsvarande 2 %, vilket är de nivåer som används i stadens gemensamma mall för lokalkostnads-kalkyler. Denna mall utgår ifrån den aktuella internräntan och från Riksbankens långsiktiga inflationsmål.

Lokalens och verksamhetens finansiering ersätts enligt särskild tilldelningsmodell för LSS utbyggnad. Funktionsstödsnämndens lokalkostnader för år 2023 är totalt cirka 238 mnkr. Genomförandet av detta projekt innebär att lokalkostnaderna ökar med 5 173 000 kr per år från och med byggnadens färdigställande. Dessa kostnader inkluderar förutom hyreskostnaden även övriga driftkostnader kopplade till lokalen, såsom städning och brandlarm. Lokalkostnaden bedöms utgöra 15–20 % av den totala verksamhetskostnaden för det aktuella investeringsobjektet.

Marksanering, rivning och parkeringsköp

Marksanering, rivning och parkeringsköp är alla kostnadsposter som ingår i en särskild budgetram som servicenämnden inte har ekonomiskt resultatansvar för och som inte belastar lokalnyttjande nämnd. I detta projekt kommer markprovtagning och eventuell sanering att utföras under den fortsatta projekteringen. I den ekonomiska kalkylen för projektet finns 1 mnkr upptaget för eventuella saneringskostnader som inte ingår i investeringskostnaden.



Stadskontorets bedömning

Stadskontoret bedömer att lokalanskaffningen avseende nybyggnation av LSS-gruppbostad inklusive daglig verksamhet inom fastigheten Käglinge 11:3, som ägs av Malmö stad, är motiverad utifrån att funktionsstödsnämnden behöver kunna tillgodose fler brukares behov av boende i stimulanpassad miljö och att projektet är ekonomiskt försvarligt utifrån jämförelse med liknande projekt. Stadskontoret rekommenderar därför att lokalanskaffningen godkänns.

Ansvariga

Emma Sandberg Enhetschef
Anna Westerling Ekonomidirektör
Magdalena Bondeson Sektionschef
Andreas Norbrant Stadsdirektör