



Tjänsteskrivelse

Datum

2024-09-23

Vår referens

Mikael Kylsäter

Utvecklingsamordnare

mikael.kylsater@malmo.se

Lokalanskaffning genom investering i nybyggnation av LSS-boende inom fastigheten Byskolan 1, funktionsstödsnämnden STK-2024-1238

Sammanfattning

Funktionsstödsnämnden ansöker i detta ärende om godkännande av lokalanskaffning avseende nybyggnation av LSS-gruppboende inom fastigheten Byskolan 1 till en beräknad totalutgift om 40,5 mnkr. Fastigheten ägs av Malmö stad. Lokalen kommer att innehålla sex lägenheter, gemensamhetsutrymmen och personalutrymmen. Byggnationsstart är planerad till 2025 och verksamhetsstart till 2027.

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslår kommunstyrelsen besluta

1. Kommunstyrelsen godkänner lokalanskaffning avseende nybyggnation av LSS-gruppboende inom fastigheten Byskolan 1, till en beräknad totalutgift om 40,5 mnkr, och ger servicenämnden i uppdrag att genomföra anskaffningen.

Beslutsunderlag

- Funktionsstödsnämnden beslut 240826 § 79 Reservation ((M) och (V))
- Tjänsteskrivelse funktionsstödsförvaltningen
- Landskapsritning L-31-1-10 Byskolan 1
- Landskapsritning L-31-1-20
- Livscykelkostnad Byskolan 1
- Lokalbeslutsunderlag Investering Rosengård Byskolan 1
- Överenskommelse om lokalnyttjande Byskolan 1
- Bild lokalisering Byskolan 1
- Föreslagen volym och planlösning



- G-Tjänsteskrivelse KSAU 240930 Lokalanskaffning genom investering i nybyggnation av LSS-boende inom fastigheten Byskolan 1, funktionsstödsnämnden

Beslutsplanering

Kommunstyrelsens arbetsutskott 2024-09-30

Kommunstyrelsen 2024-10-15

Beslutet skickas till

Funktionsstödsnämnden

Servicenämnden

Stadskontoret, ekonomiavdelningen

Stadskontorets handläggare

Ärendet

Före påbörjande av ett investeringsobjekt ska berörd 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 godkännande. 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 inom fastigheten Byskolan 1.

Lokalbehovet

Lokalanskaffningen avser gruppboende för brukare med 9§9-beslut enligt lagen (1993:387) om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS). Gruppboendet kommer att innehålla sex lägenheter samt gemensamhets- och personalutrymmen.

Lokalbehovet föranleds av att funktionsstödsnämnden behöver kunna tillgodose fler brukares behov av boendeplatser i gruppboende.

Lokalbehovet finns upptaget i funktionsstödsnämndens lokalbehovsplan och lokalförsörjningsplanen för Malmö stad. När kommunfullmäktige beslutade om lokalförsörjningsplan för Malmö 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 kommer att uppföras på fastigheten Byskolan 1 som är belägen i Ögårdsparken längs Västra Skrävlinge kyrkoväg. Fastigheten ägs av Malmö stad. På fastigheten fanns tidigare ett stödboende enligt socialtjänstlagen (2001:453) som bedrevs i en paviljongbyggnad med tillfälligt bygglov. Paviljongerna är avvecklade och marken återställd.



Gruppboenden planeras att vara ett boende för vuxna, där varje brukare får en egen bostad med privata faciliteter som bidrar till personlig integritet och självständighet. Utöver de sex lägenheterna, inkluderar lokalen ett vardagsrum och kök anpassat för gemensam matlagning, social interaktion och gemensamma aktiviteter. Utöver den gemensamma entrén har varje lägenhet en enskild ingång via respektive uteplats.

Bruttoarean (BTA) för boendet är 748 kvadratmeter och tomtarean cirka 3 400 kvadratmeter. Parkering för boende, personal och besökare, inklusive anpassad plats för funktionshindrade, är placerad inom fastigheten.

Detaljplanen har en grönytefaktor på 0,6 som ska uppnås, vilket innebär att en betydande andel av marken inom planområdet ska bestå av grönytor. Klimatkalkyl kommer att tas fram och har som mål att ligga under 240 koldioxidekvivalenter/BTA vilket beskriver beräknad klimatpåverkan i form av koldioxid per kvadratmeter. Solceller om drygt 100 kvadratmeter är planerat att installeras.

Byggnationsstart är planerad till 2025 och verksamhetsstart till 2027.

Ekonomi

Projektets totalutgift beräknas till 40,5 mnkr, vilket motsvarar cirka 50 000 kr/BTA. I investeringskalkylen finns inget särskilt riskpåslag utöver de tio procent som anges i Lokalbeslutsprocess för Malmö stad.

I underlaget till lokalanskaffningsbeslutet finns en kostnadsjämförelse med andra LSS-boenden utförda i Malmö stads regi under de senaste åren. Jämförelsen visar att kostnaden för nybyggda LSS-boenden har varierat mellan cirka 42 000 och 68 000 kr per kvadratmeter BTA. Den bedömda kostnaden i detta projekt ligger således inom det spannet.

Projektet innebär följdinvesteringar för funktionsstödsnämnden i form av inventarier på cirka 500 000 kr.

Den årliga lokalkostnaden för funktionsstödsnämnden bedöms vara 2,9 mnkr år 1. Lokalkostnaden bedöms utgöra cirka 27 % av de totala kostnaderna för att bedriva verksamheten. Lokalen och verksamheten finansieras enligt särskild tilldelningsmodell för LSS utbyggnad.

Marksanering

Marksanering kommer i detta projekt utföras av och ekonomiskt belasta tekniska nämnden. Ytterligare markprovtagningar kommer att genomföras under hösten 2024 för att bedöma vilka saneringsåtgärder som behöver vidtas.



Stadskontorets bedömning

Stadskontoret bedömer att lokalanskaffningen avseende nybyggnation av LSS-gruppboende inom fastigheten Byskolan 1 är motiverad utifrån behovet av att tillgodose fler brukares behov av boende i gruppboende 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