



Fredrik Sörling

Tekniska Servicenämnden

Fredrik.Sorling@Trelleborg.se

## Begäran om investeringsmedel - Nybyggnad av förstärkt LSS-boende Maglarp

### Sammanfattning

Underlag för investeringsbegäran kring nybyggnation av gruppboendestad LSS. Nybyggnationen avser ett förstärkt boende för brukare med komplexa och multipla funktionsnedsättningar där hög grad av utåtagerande och problemskapande beteende förekommer. Verksamheten har idag en befintlig kö för ett förstärkt boende.

Förstärkt boende innebär dels förstärkning av byggnaden, dels av inventarier, vilket innebär förhöjda kostnader av bland annat byggnadsmaterial.

Utifrån de komplexa behov som finns hos målgruppen är verksamheten personalkrävande. Varje brukare är i behov av vars en personalresurs. Samtidigt måste extra personalresurser finnas att tillgå i byggnaden för att tillförsäkra personalen en god arbetsmiljö samt att brukarna får det stöd och hjälp som de enligt lag har rätt till.

Efter ett antal år med ändrade förutsättningar har en ny fastighet lokaliserats i Maglarp. Bedömt investeringskostnad är 46 mnkr. För ytterligare information se tjänsteskrivelsen, rubrik Ärendet.

### Beslutsunderlag

KS 2020-02-05 §11 Förvärv av fastighet Maglarp 36

KF 2019-09-23 §201 Avyttring Bösarps 15:2

SEN 2018-12-04 §93 Begäran om invest.medel – Nybyggn av LSS boende Bösarps

### Tekniska Serviceförvaltningens förslag till beslut

Tekniska Servicenämnden föreslås besluta

att Kommunfullmäktige anslår Tekniska servicenämndens 46 mnkr i investeringsbudget.

### Beslutet skickas till

Kommunstyrelsen  
Socialförvaltningen

## Ärendet

Verksamheten LSS har idag individer med komplexa och multipla funktionsnedsättningar som står i kö för ett förstärkt boende. Ett förstärkt boende innebär att det finns en hög personaltäthet där personal har mycket goda kunskaper och kompetens att arbeta med personer med utåtagerande och problemskapande beteende. Konstruktionsmässigt innebär det en förstärkning av det byggnadsmaterial som används vid byggnationen, samt en förstärkning av de inventarier som finns i bygganden.

## Bakgrund

Kommunstyrelsen beslutade 2015-09-28, genom brådskande ordförandebeslut, att förvärva fastigheten Bösarp 15:2. Trelleborgs kommun var då i akut behov av lokaler för barnboende enligt LSS. En viss anpassning av fastigheten bedömdes behövas för att ta fastigheten i bruk.

Då förutsättningarna för att bedriva LSS verksamhet i de förvärvade lokalerna krävde större omfattande ombyggnationer för att leva upp till rätt krav kom frågan upp om att istället riva och bygga nytt. Därpå följde projektering av nybyggnation på fastigheten och bygglov beviljades av SBN 2019-04-09.

I december 2018 inkom begäran från dåvarande Servicenämnden om investeringsmedel om totalt 37 mnkr för nybyggnad på Bösarp 15:2 som vid tidpunkten fanns i kommunens ägor. Projektering av förstärkt boende påbörjades utifrån de förutsättningar som fanns i Bösarp. Utifrån den då angivna tidplan som presenterade beräknades det förstärka boendet stå klart i september 2020.

Kommunfullmäktige tog 2019-09-23 beslut om att avyttra fastigheten Bösarp 15:2. Mark- och exploateringsenheten fick i uppdrag att förvärva en fastighet där ett förstärkt boende kunde uppföras. Utifrån de krav som ställs på ett förstärkt boende var antalet lämpliga fastigheter i kommunen få.

Utifrån kravspecifikationen identifierades Maglarp 36:2 som ett lämpligt alternativ för det förstärkta boendet. Den ritning av det förstärkta boendet som sedan tidigare upprättats var tänkt att användas vid Maglarp 36:2. Kommunstyrelsen tog 2020-02-05 beslut om förvärv av fastigheten Maglarp 36:2.

Under mars 2020 framkom att Maglarp 36:2 inte längre kan ses som ett alternativ för byggnation av förstärkt boende då fridlyst växt upptäckts på fastigheten. Arbetet med att på nytt hitta en fastighet som uppfyllde kraven på boendet återupptogs och har under hösten resulterat i en avsiktsförklaring att förvärva en fastighet även den belägen i Maglarp av Trelleborgs Fjärrvärme.

## Driftkostnader LSS

Vid begäran om anslag för drift av nybyggnation LSS gruppboende med beslut i december 2018 är äskandet för personalkostnader 13 468 500 kronor per år. Detta äskande bygger på 2020 års löner, det vill säga det år då det förstärkta boendet enligt den första tidplanen beräknades stå färdigt.

Med anledning av de förseningar som uppstått har ny beräkning av personalkostnader gjorts. Vid beräkningen har hänsyn till löneökning tagits.

Äskande av personalkostnader bygger på att det förstärkta boendet kan tas i drift vid årsskiftet 2021 / 2022.

Utöver uppräknade lönekostnader bygger detta nya äskande av personalkostnader, dels på en ökad kännedom om brukarnas behov, dels på en ökad kännedom om personalens arbetsmiljö som över tid synliggjorts genom inrapportering av arbetsskador och tillbud.

För att kunna möta de lagkrav som finns är verksamhetens bedömning att personaltätheten under nattpassen måste öka i förhållande till vad som angivits vid äskandet av personalkostnader 2018. Den uppdaterade och uppräknade driftkostnaden vid driftsättning 2022 är beräknad till 16 500 000 kronor per år.

### **Ändring av planlösning**

Förvaltningen har genomlyst befintlig ritning från 2018 och identifierat att genom att ändra planlösningen kan förutsättningar skapas för att på ett säkert och tryggt sätt utföra tillsyn av alla brukare som bor i det förstärkta boendet men med en personalkostnad på 15 500 000 kronor per år. Detta genom att antalet nattpersonal bli lägre jämfört med ursprungligt förslag. En årlig besparing om 1 miljon kronor uppväger med stor marginal den ökning av investeringskostnaderna som nybyggnationen då kräver.

### **Handlingsalternativ**

Som framgår av beskrivningen ovan har omfattande arbete lagts ned för att hitta nuvarande placering och utformning.

### **Organisation och tidplan för genomförandet**

Beställande nämnd är socialnämnden och utförande nämnd är tekniska servicenämnden genom dess fastighetsavdelning. Uppföljning och slutredovisning kommer att göras av tekniska servicenämnden genom dess fastighetsavdelning.

Projektering och bygglovsbehandling pågår. Tänkt byggstart är våren 2020 och preliminärt färdigställande beräknas till 1/12 2020. Slutredovisning ska utföras i samband med årsbokslut vilket innebär att detta beräknas göras till bokslut 2021.

### **Ekonomi**

Observera att samtliga nedan angivna värden är preliminära och grundar sig på dels liknande utfört projekt i Malmö och tidiga uppskattningar. Justeringar kan behövas under projekteringstiden.

#### **INVESTERINGAR:**

Investeringskostnad byggprojekt 46 mnkr exkl. moms.

Investering omfattar samtliga kostnader förknippande med uppförande samt rivning av ev befintliga byggnader.

Preliminär årsvis fördelning av investering:

Tidigare nedlagt: 3 mnkr

2020: 1 mnkr

2021: 42 mnkr

**Driftskostnader socialnämnd**

Inledande hyra nya lokaler 2 365 000 kr/år

Personal och övriga driftskostnader xxx kr/år

Totala driftskostnader xxx kr/år