



Jessica Hahne
Avdelningschef
Jessica.hahne@trelleborg.se

Socialnämnden

Begäran om anslag för drift av nybyggnation LSS gruppboestad

Sammanfattning

Underlag för investeringsbegäran kring nybyggnation av gruppboestad 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.

Beslutsunderlag

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

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

SN 2018-12-06 § 165 Investeringsbegäran för nybyggnation LSS gruppboestad vuxna

SEN 2018-12-04 §93 Begäran om investeringsmedel medel – Nybyggnad av LSS boende Bösarps

Socialförvaltningens förslag till beslut

Socialnämnden föreslås besluta

att hos Kommunfullmäktige äska medel för driftskostnader varav personalkostnader 15 500 000 kronor per år och hyra av lokal 2 365 000 kronor per år, där intäkter för hyra om 400 320 kronor per år avgår. Utöver driftkostnad finns behov av investeringsramar riktade mot det förstärkta boendet med 1 500 000 kronor vilket inkluderar specialanpassat fordon för målgruppen.

Beslutet skickas till

Kommunfullmäktige

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 de gemensamma delarna av byggnaden.

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 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 ny lönebild tagits.

Äskande av personalkostnader bygger på att det förstärkta boendet kan tas i drift under 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. 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 2021 och preliminärt färdigställande beräknas till 1 december 2021. 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.

Investeringskostnad byggprojekt 46 miljoner kronor exklusive moms.

Utifrån denna kostnad innebär det en inledande hyra för det förstärkta boendet på 2 365 000 kronor per år.

