



Plats och tid	Regnbågen kl. 17.00–18.20
Beslutande	Tomas Tigerschiöld (MP), Ordförande Rickard Johansson (SÖS) Fredrik Schlyter (M) Bo Andersson (C) Olof Blennhede (L) Hanna Skånberg (S), § 111-§ 117 Anders Yngve (S) Göran Persson (M)
Tjänstgörande ersättare	Christer Holst (M), ersättare för Vakant (M) Johanna Sjögren (C), ersättare för Andraes Persson (S) Jan Persson (S), ersättare för Martin Andersson (SD) Margaretha Kroon (S), ersättare för Hanna Skånberg (S), § 109-§ 110, närvarande § 109-§ 115
Ersättare	Jonas Ralving (L) Sten Andersson (M)
Övriga	Erik Lidberg, Förvaltningschef, Serviceförvaltningen Eva-Lena Sanderberg, Bitr. förvaltningschef, Serviceförvaltningen Henrik Alkevall, Fastighetschef, Serviceförvaltningen Camilla Lippe, Nämndsekreterare, Serviceförvaltningen Ann-Louise Luttrén, Avdelningschef, Serviceförvaltningen, § 109-§ 110
Justerings plats och tid	Henry Dunkers gata 1, 5 oktober 2017
Paragrafer	109-117
Sekreterare	<hr/> Camilla Lippe
Ordförande	<hr/> Tomas Tigerschiöld (MP)
Justerare	<hr/> Olof Blennhede (L) Jan Persson (S)



### ANSLAG/BEVIS

Protokollet är justerat. Justeringen har tillkännagivits genom anslag.

Beslutande organ	Servicenämnden
Datum då anslaget sätts upp	2017-10-09
Datum då anslaget tas ned	2017-10-30
Förvaringsplats	Serviceförvaltningen
Underskrift	<hr/> Camilla Lippe

Justerares signaturer

Utdragsbestyrkan



## § 114 Förhyrning av lokaler i Anderslöv

Dnr SEN 2017/211

### Ärendebeskrivning

Thysells möbler AB har arbetat fram ett koncept för att utveckla kv. Kattegatt och Tanken i Anderslöv. Inom kv. Tanken föreslår Thysells möbler AB nybyggnation av bostäder och inom kv. Kattegatt (befintlig byggnad – tidigare möbelvaruhus) föreslås en utveckling och ombyggnad för samling av ett antal funktioner inom begreppet ”Familjens hus”. För att möjliggöra dessa åtgärder har Thysells möbler AB ansökt om ändring av detaljplan för området – ny plan väntas vinna laga kraft hösten 2017. Parallellt med planprocess har Thysells möbler Ab erbjudit möjligheter till förhyrning för kommunala verksamheter inom Familjens hus. Det som erbjudits avser lokaler för förskola, äldreomsorg, bibliotek, fritidsgård m.m. Därutöver finns även planer för andra verksamheter inom byggnaden såsom café, apotek etc. med grundtanke kring en naturlig mötesplats i Anderslöv för alla oavsett ålder.

### Beredning

Hösten 2016 uppdrog Kommunledningsförvaltningen åt Serviceförvaltningen att inventera lokalbehov som skulle kunna tänkas inrymmas i Familjens hus samt att genomföra en intresseförfrågan för att kartlägga utbudet av tillgängliga lokaler som skulle kunna förhyras utöver Familjens hus.

Inventering av lokalbehov resulterade i nedanstående specifikation:

- Behov är tänkta att samlokaliseras inom en fastighet i Anderslövs tätort. Behov avser såväl ersättning av befintliga lokaler som utökning för ökad kapacitet. Angivna ytor är generella uppskattningar som grund för ytbehovsberäkning.
- Förskola för 90-125 barn med tillhörande administrativa ytor såsom personalrum, kontor etc. samt tillagningskök. Ytbehov beräknas till ca. 10 m<sup>2</sup> per barn. Erforderliga friyor utomhus ska uppgå till ca. 30-40 kvm per barn. Förskola ska utformas så verksamhet kan bedrivas i mindre barngrupper.
- Särskilt boende för äldre ca.40-50 platser. 1 plats beräknas till ca. 35 m<sup>2</sup> och består av 1 rum med pentry, samt dusch och toalett. Därutöver krävs yta för administration, personalutrymmen samt gemensamhetsutrymmen. Tillgång till stimulerande utemiljö ska finnas.
- Fritidsgård för fritidsverksamhet med om ca.150-200 kvm.
- Bibliotek motsvarande befintligt bibliotek i Anderslöv om ca. 160 m<sup>2</sup>.
- Familjecentral - En familjecentral bedriver en verksamhet som är hälsofrämjande, generell, tidigt förebyggande och stödjande samt riktar sig till föräldrar och barn. En familjecentral bör minst innehålla mödrahälsovård barnhälsovård, öppen förskola och socialtjänst med inriktning mot förebyggande arbete. Delen för öppen

Justerares signaturer

Utdragsbestyrkan



förskola avser ca. 15-20 barn - utformas och placeras lämpligen så att de kan användas som öppen förskola eller som en avdelning av förskolan.

Efter genomförd intresseförfrågan kunde konstateras att endast Thysells möbler AB erbjöd ett konkret koncept för att tillgodose efterfrågat lokalbehov, härav gavs Serviceförvaltningen i uppdrag att förhandla och tillsammans med Thysells möbler AB utreda vidare förutsättningar för en förhyrning inom familjens hus. Förhandlingar och utredningar har pågått under våren 2017 och mynnat ut i ett förslag till hyresavtal. Berörda verksamheter - bildning, social och fritidsförvaltning - har informerats om pågående utredning och förslag till hyresavtal med hyresnivåer.

En samlokalisering av verksamheter inom Familjens hus innebär att befintliga lokaler för dessa verksamheter tomställs, de lokaler som är aktuella att lämna är:

- Hermelinen – äldreomsorg fastigheten ägs av Trelleborgshem AB
- Backens förskola – inhyrd paviljong för 2 avdelningar förskola
- Inhyrd paviljong för 1 avdelning förskola inom Söderängens förskola
- Orrens förskola - 2 avdelningar – fastigheten ägs av Trelleborgshem AB
- Anderslövs bibliotek – kommunalt ägd fastighet

Hyresavtal för paviljonger föreslås avslutas och avetableras, Hyresavtal för Hermelinen och Orren föreslås avslutas och återlämnas till Trelleborgshem för ev. omställning till bostäder, alternativ användning för Anderslövs bibliotek behöver utredas vidare – alternativt bör fastigheten avyttras.

### Handlingsalternativ

Lokalbehov och föreslaget koncept är kopplat till Anderslöv som by och boendeort, härav är handlingsalternativ geografiskt begränsade till området.

Ett s.k. nollalternativ föreligger allt – innebörden av detta är att inga åtgärder vidtas. Följden av detta är att exv. inhyrda paviljonger måste stå kvar och att ingen expansionsmöjlighet inom vare sig förskola eller äldreomsorg är möjlig.

Ytterligare handlingsalternativ är att kommunen genom egen regi och eget ägande tillgodoser lokalbehov. Detta alternativ är praktiskt möjligt då mark för byggnation kan planläggas för aktuella lokalbehov. Dock kräver detta alternativ ett längre tidsperspektiv då exakta platser måste utses och planläggas för ändamålet. Därutöver är det inte sannolikt att en mötesplats och samordningsfunktion lika Familjens hus – givet dess centrala läge i Anderslöv – kan skapas.

### Organisation och tidplan för genomförandet

Beställande verksamhet är kommunledningsförvaltning och utförande verksamhet är Serviceförvaltningen. Slutkunder för tänkta förhyrningar är bildning, social och fritidsförvaltning.

Byggherre och hyresvärd är Thysells möbler AB och hyresgäst Trelleborgs kommun genom dess Serviceförvaltning. Förhyrning är tänkt som lokalhyresavtal

Justerares signaturer

Utdragsbestyrkan



och vidare hyresfördelning internt inom kommunen enligt gällande principer för internhyra.

Projektering och byggnation kan påbörjas omgående efter att preliminärt hyresavtal tecknats av behöriga företrädare – tänkt färdigställande är 2020. Färdigställandetid behöver vidare diskuteras och matchas mot befintliga hyresavtal för berörda verksamheter

### Ekonomi

Föreslaget hyreskontrakt avser en förhyrning över 25 år till en årlig och inledande kostnad om 14 042 544 kr exkl. moms, hyreskostnad avser s.k. kallhyra. Därutöver tillkommer de kostnader som enligt föreslaget hyreskontrakt åligger hyresgäst s.k. varmhya.

Kostnadstablå som illustrerar preliminär varmhya, Avgående hyror för befintliga lokaler och Kostnader är beräknade per verksamhet i enskilda byggnader presenteras i bifogad tjänsteskrivelse.

Bifogas gör även handlingarna Presentation, Ritningar och Preliminärt hyreskontrakt.

Arbetsutskottet föreslår att servicenämnden ska besluta att överlämna preliminärt hyreskontrakt till kommunfullmäktige för beslut.

### Ajournering

Ajournering begärs. Servicenämnden ajournerar sig 5 minuter.

### Beslut

Servicenämnden beslutar

att överlämna preliminärt hyreskontrakt till kommunfullmäktige för beslut

att servicenämnden förordar eget ägande i enlighet med Lokalförsörjningsplanen

att föreslå att kommunstyrelsen skickar ut ärendet på remiss till berörda nämnder.

### Skickas till

Kommunstyrelsen

Justerares signaturer		Utdragsbestyrkan