

## Förhyrning av lokaler – ”Familjens hus/Thysells”

### Bakgrund och syfte

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

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 m2 per barn. Erforderliga friytor 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 m2 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 m2.
- 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 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
- Orrrens förskola - 2 avdelningar – fastigheten ägs av Trelleborgshem AB
- Anderslövs bibliotek – kommunalt ägd fastighet

Hyresavtal för paviljonger föreslås avslutas och avetableras, Hyresavtal för Hermelinen och Orrren 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 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. varmhyra.

Nedan redovisas en kostnadstabla som illustrerar preliminär varmhyra.

<b>Familjens hus</b>	<b>KVM - LOA</b>	<b>Varmhyra per kvm</b>	<b>Total</b>
Hyra Äldreboende	4595	2 414	11 092 330
Hyra Förskola	1216	3 096	3 764 736
Hyra Tillagningskök	200	3 460	692 000
Hyra Bibliotek	300	2 440	732 000
Hyra Miljörum	200	1 553	310 600
<b>Summa</b>	<b>6511</b>	<b>2 548</b>	<b>16 591 666</b>

Avgående hyror för befintliga lokaler fördelar sig enligt nedan

<b>Objekt</b>	<b>KVM-LOA</b>	<b>årshyra</b>	<b>Kvmhyra</b>
Hermelinens ÅBO	716	877 452	1 225
Orrens fsk	329	365 220	1 110
Söderängens fsk paviljong	105	162 024	1 543
Backens fsk paviljong	264	475 824	1 802
Biblioteket	157	134 540	857
<b>Summa</b>	<b>1571</b>	<b>2 015 060</b>	<b>1283</b>

Sammantaget innebär projektet preliminärt en nettoeffekt i form av ökade hyreskostnader om 14 576 606 kr per år.

Utöver ovanstående hyreskostnader tillkommer investerings och driftskostnader för utrustning av lokaler – inventarier. Kostnad för detta kan beräknas först när vidare projektering är genomförd.

För kostnadsjämförelse redovisas nedanstående kalkylexempel för byggande och förvaltning i kommunal regi\*

Kostnader är beräknade per verksamhet i enskilda byggnader enligt nedan. I det fall samtliga verksamheter kan samordnas inom en gemensam byggnad kan kostnader reduceras.

<b>Kalkyl eget byggande</b>	<b>KVM-LOA</b>	<b>Varmhyra per kvm</b>	<b>Total</b>
Äldreboende	4595	1845	8 477 775
Förskola 125 barn	1216	2362	2 872 192
Tillagningskök	200	2879	575 800
Bibliotek	300	2368	710 400
Miljörum	200	1987	397 400
<b>Summa</b>	<b>6511</b>	<b>2002</b>	<b>13 033 567</b>

\*Uppgifter är baserade på schablonkostnader 2017 enligt lokalförsörjningsplan 2018-2022 samt nyligen projekterade byggnader.

## **Förslag till beslut servicenämnden**

Serviceförvaltningen föreslår servicenämnden besluta

Att överlämna preliminärt hyreskontrakt till kommunfullmäktige för beslut.