

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Jennie Wessbo | Verksamhetschef/Lokalstrateg  
033-430 5575 | jennie.wessbo@bollebygd.se

Kommunstyrelsen

## LSS-boende för vuxna inriktning autism, Bollebygd centralort

### Förslag till beslut

Kommunfullmäktige ger samhällsbyggnadsnämnden i uppdrag att identifiera lämplig långsiktig utvecklare och ägare av LSS boende som tillsammans med verksamheten kan utveckla fastigheten och platsen vidare, genom en form av direktanvisning av tomt samt upphandling av lokalhyra, förfarandet ska ske enligt lagen om offentlig upphandling (LOU).

Kommunfullmäktige beslutar att upprättande av nytt LSS boende med särskild inriktning sker med förhyrning.

### Ärendet

Bollebygds kommun är en av landets snabbast växande kommuner och visionen för de kommande åren är en fortsatt hög tillväxt. I en växande kommun är det viktigt att planering och utbyggnad av kommunal service sker i takt med befolkningsutvecklingen och att den håller en god kvalitet. Genom en omsorgsfull planering finns förutsättningar att skapa goda boendemiljöer av hög kvalitet för samtliga invånare i Bollebygds kommun.

Det kommunala ansvaret för bostadsförsörjningen regleras i bostadsförsörjningslagen, lag(2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar (med tillägg SFS 2002:104). Varje kommun är skyldig att planera bostadsförsörjningen i syfte att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder. Enligt socialtjänstlagen (2001:453) är det kommunens uppgift att medverka till att personer med funktionsnedsättning får bo på ett sätt som är anpassat efter hans eller hennes behov. Rätten till bostad är även lagstadgad enligt lagen (1993:387) om stöd och service till vissa funktionshindrade. Verksamheten inom denna lag ska främja jämlikhet i levnadsvillkor och full delaktighet i samhällslivet. Målet för den enskilde ska vara att få möjlighet att leva som andra.

Sedan 2015 finns ett stort identifierat behov av bostäder med särskild service för vuxna. Det som är mest akut är gruppboende för vuxna med autism. Samhällsbyggnadsnämnden och kommunstyrelsen beslutade datum 2017-04-19 Att låta samhällsbyggnadsförvaltningen ianspråka i investeringsbudget avsatta medel för nyproduktion av LSS boende och att tillsammans med Bildnings och omsorgsförvaltningen planera nytt boende för LSS med inriktning autism. Detta i enlighet med av Bildnings och omsorgsförvaltningen upprättat lokalprogram.

Samhällsbyggnadsförvaltningen har under 2017 undersökt olika vägar fram för att hitta bästa lösningen för byggandet av nytt LSS boende. Behovet har varit akut sedan lång tid. Process med fastighetens placering pågår. Samhällsbyggnadsförvaltningen har under arbetet identifierat bland annat följande: Budgeten för investeringen räcker inte till utan det skulle behövas ytterligare 5- 10 miljoner för denna typ av byggnad. 2009 färdigställdes gruppboende i Bollebygd om sex lägenheter. Denna

byggnation kostade då 12 miljoner att färdigställa. Vid färdigställandet uppdagades en rad brister i utformningen varpå fler åtgärder har fått göras i efterhand. Flera synpunkter kvarstår från verksamheten bland annat rörande ljudkrav.

Det ställs extremt specifika krav på den planerade byggnadens utformning, materialval med mera. Många boenden uppfyller inte kraven utan kräver flera korrigerande åtgärder efter färdigställande. Ljudkrav ett att de tuffaste att få till. Det finns få aktörer på marknaden med erfarenhet av denna specifika utformning av byggnad och som klarar krav utan korrigerande åtgärder efter färdigställande. Det är svårigheter med traditionell LOU upphandling att få ”rätt leverantör” till rimligt pris.

Samhällsbyggnadsförvaltningens personella resurser räcker inte till med många parallella projekt, det är många investeringsbehov vilket kommer att påverka kommunens ekonomi lång tid framöver. Till detta kommer en pressad tidsplan. Förvaltningen har undersökt hur kommuner som nyligen färdigställt denna specifika boendetyper och som är nöjda med resultatet har gått tillväga. Dessa kommuner med positiva resultat har låtit företag bygga utifrån ställda krav på utformning på från kommunen anvisad eller från företaget föreslagen plats. Vid färdigställandet har kommunen blivit hyresgäst. Man har i princip upphandlat en hyra, ett annat ord för genomförandet kan vara fastighetstransaktion. Förfarande kan ske öppet eller i en process som är mer sluten och riktad. Processen blir optimerad och med en tydlig tidsplan.

En viktig förutsättning är att kommunen tar hjälp av externt företag för att driva processen. Dels för att de har stor erfarenhet och kunskap, dels för att de snabbt kan hitta rätt aktör med erfarenhet av upplägg med kommunala hyresgäster som samarbetspart och de kan strukturerat fånga upp och vägleda intressenter men med en offensiv och realistisk tidsplan. Detta utan att transparensen förloras. Idag klarar inte Bollebygd att tillgodose behov av gruppboende för vuxna med autism vilket innebär att dyra platser får köpas på andra håll. Det påverkar även brukarens möjlighet att på lika villkor som alla andra till utveckling av självständighet, mogenhet och praktisk färdighet att klara av sin livssituation vilket kan leda till ett ökat omvårdnadsbehov senare i livet. Anhöriga kan hamna i en situation där de inte klarar av sitt föräldraskap, ett fungerande arbetsliv eller kan hantera sin sociala situation. Kommunen kan ej verkställa fattade beslut som kommuninvånarna har rätt till. Förvaltningen kan ej uppfylla lagens intentioner och kan därmed inte tillgodose den kvalitet och service som lagarna föreskriver.

Förvaltningen föreslår att för upprättande av LSS boende med särskild inriktning i Bollebygd så ska detta ske genom en riktad process där externt företag bygger och förvaltar LSS fastigheten och kommunen blir hyresgäst. Förfarandet rörande upprättande och hyresbelopp ska ske enligt lagen om offentlig upphandling (LOU). Det fortsatta arbetet kan starta snarast efter fattat beslut och då kan processen starta omgående varpå ett färdigställande kan möjligt vara redan våren 2020.

### **Ekonomiska förutsättningar**

Internhyra för dagens gruppboende är ca 1 000 000 kr/år. En extern förhyrning medför en högre årskostnad men kommunen slipper kostnaden för investering eller andra oförutsedda utgifter kopplat till fastigheten.



Investeringsmedel finns avsatta till ett belopp om 13 000 000 kr. Den avsatta summan behöver om kommunen ska bygga i egen regi utökas med 5 000 000- 10 000 000 kr.

**Skickas till**

Samhällsbyggnadsnämnden, bildnings- och omsorgsnämnden

BOLLEBYGDS KOMMUN

Kommunstyrelseförvaltningen

Anders Einarsson

Förvaltningschef

Jennie Wessbo

Verksamhetschef/lokalstrateg