



## **Utredning om former för fastighetsägande och drift av nya särskilda boenden för äldre i Danderyd samt uppdrag att genomföra markanvisningstävling för uppförande av särskilda boenden på fastigheterna Kabbelekan 14 och Ginnungagap 2**

### **Ärendet**

Kommunledningskontoret har till kommunstyrelsen löpande redovisat uppdraget att lokalisera lämplig mark för särskilda boenden.

Kommunstyrelsen har under det senaste året beslutat om bland annat planuppdrag för kv Kabbelekan (Solgården) och kv Ginnungagap för att utreda nya boenden samt att utreda ett nytt boende vid Strandängen och utbyggnad av Annebergsgården.

Socialnämnden har redovisat ett behov att på kort sikt ersätta boendena i Odinslund och Mörbylund med nya boenden, totalt 62 platser. På lite längre sikt behövs ytterligare 40-60 platser. Med en växande äldre befolkning behövs också ytterligare platser framöver. Kommunen är dessutom i behov av ca 20 korttidsplatser.

Kommunstyrelsen gav kommunledningskontoret i uppdrag 2013-06-17, KS 2013/0163, § 97, att utreda möjliga former för fastighetsägande och drift av särskilda boenden.

### **Kommunledningskontorets förslag till beslut**

Kommunstyrelsens beslut

1. Kommunstyrelsen godkänner kommunledningskontorets utredning om former för fastighetsägande och drift av nya särskilda boenden för äldre i Danderyd.
2. Kommunstyrelsen ger kommunledningskontoret i uppdrag att i samverkan med berörda förvaltningar genomföra markanvisningstävling för uppförande och drift av ett nytt särskilt boende för äldre på fastigheten Kabbelekan 14 under förutsättning att kommunfullmäktige beslutar att införa LOV.
3. Kommunstyrelsen ger kommunledningskontoret i uppdrag att i samverkan med berörda förvaltningar genomföra markanvisningstävling för uppförande och drift av ett nytt särskilt boende för äldre samt korttidsplatser på fastigheterna Ginnungagap 1



och 2 under förutsättning att kommunfullmäktige beslutar att införa LOV.

### **Bakgrund**

Kommunstyrelsen har beslutat om planuppdrag för kv Kabbelekan (Solgården) och kv Ginnungagap för att utreda nya särskilda boende.

Socialnämnden har redovisat ett behov att på kort sikt ersätta boendena i Odinslund och Mörbylund med nya boenden, totalt 62 platser. På lite längre sikt behövs ytterligare 40-60 platser. Med en växande äldre befolkning behövs också ytterligare platser framöver.

Utöver särskilt boende har kommunen behov av ca 20 korttidsplatser. Dessa platser föreslås integreras med det särskilda boendet på kv Ginnungagap.

Kommunstyrelsen gav kommunledningskontoret i uppdrag 2013-06-17, KS 2013/0163, § 97, att utreda möjliga former för fastighetsägande och drift av särskilda boenden. I underliggande tjänsteutlåtande 2013-06-05 anfördes: ”För att få ett underlag för beslut om inriktningen för fastighetsägande och drift av ett särskilt boende i kommunen föreslår kommunledningskontoret att närmare utredning görs av för- och nackdelar med kommunalt respektive enskilt fastighetsägande och möjliga alternativ för val av driftleverantör kopplat till detta. Med stöd av utredningen kan sedan beslut tas om att genomföra en markanvisningstävling alternativt att bygga för egen förvaltning.”

Socialnämnden tog 2014-03-05 beslut att godkänna utredningen samt föreslå kommunstyrelsen att föreslå kommunfullmäktige att införa LOV.

### **Kommunledningskontorets utredning/yttrande**

Kommunledningskontoret har tagit fram en utredning om former för fastighetsägande och drift av nya särskilda boenden för äldre i Danderyd, bilaga 1.

De platser som föreslås för särskilt boende ägs idag av kommunen. Kommunen kan välja att antingen själv bygga det särskilda boendet där kommunen kvarstår som fastighetsägare eller sälja marken och låta ett fastighets- eller vårdföretag bygga och äga boendet. Utifrån de två huvudalternativen finns flera inriktningar:

#### **1. Vid kommunalt fastighetsägande kan verksamheten drivas enligt tre inriktningar:**

- 1.1 Kommunen driver boendet med egen personal (kommunen är vårdutövare enligt SoL, kap 2 § 5 med anmälningsskyldighet till Inspektionen för Vård och Omsorg, IVO).
- 1.2 Kommunen LOU-upphandlar vårdentreprenör för viss tid (SoL, kap 2 § 5-verksamhet).



- 1.3 Kommunen upplåter lokaldelen av boendet till vårdutövare, som då bedriver verksamheten med tillstånd från IVO enligt SoL kap 7 och med någon form av LOU- eller LOV-avtal med kommunen (ersätter tidigare auktorisationsupplägg) om tillgång till och ersättning för platser för biståndsbeslutade placeringar. Även i alt 1.3 bör kommunen, m h t till gällande bostadshyresregler, vara hyresvärd för de boende. (Så drivs i princip kommunägda Lärkträdet av Blomsterfonden idag).

**2. I det fall kommunen säljer marken till ett fastighets- eller vårdbolag för uppförande och ägande av nytt boende finns det två inriktningar:**

- 2.1 Kommunen (block)hyr in lokalerna med bostäder och kan lägga upp verksamheten i de hyrda lokalerna enligt alternativen 1.1-1.3 ovan. (Kommunen blockhyr idag Stenaägda Odinslund och Mörbylund och upplåter vårdlokalerna till Aleris respektive Attendo Care som vårdutövare enligt alt 1.3 ovan. Kommunen hyr ut bostäderna till de boende.)
- 2.2 Fastighetsägaren bedriver vårdverksamheten själv eller hyr ut lokalerna till vårdföretag. Verksamheten drivs med tillstånd av IVO enligt SoL kap 7. Kommunen tillförsäkras platser för biståndsbeslutsplaceringar enligt LOU- eller LOV-upphandling.

Eftersom huvuddelen av de särskilda boendena idag är kommunägda och Odinslund och Mörbylund, som ägs av Stena, på sikt ska avvecklas så finns det stort utrymme för fler enskilt ägda och drivna boenden.

Kommunledningskontoret föreslår därför att två nya särskilda boenden ska uppföras av fastighets- eller vårdbolag där kommunen säljer marken. Vidare bör fastighetsägaren bedriva vårdverksamheten själv eller hyra ut lokalerna till vårdföretag enligt alternativ 2.2 ovan. Detta är en modell som är vanlig idag, där fastighetsägaren avser att långsiktigt äga fastigheten och ofta är ägaren knuten till pensionsfond eller liknande.

Kommunledningskontoret föreslår att två särskilda boenden med vardera ca 60 platser planeras och uppförs för att täcka omedelbara och kortsiktiga behov. Platserna som föreslås är Ginnungagap 2 och Kabbelekan 14 (fd Solgården). Boendet på Ginnungagap 2 föreslås även omfatta ca 20 korttidsplatser. Marken säljs efter markanvisningstävling och anbudsförfarande. För de två platserna pågår detaljplaneläggning; det är viktigt att marken anvisas till en byggherre/vårdentreprenör i ett tidigt skede i planprocessen så att byggherren kan vara med att påverka detaljplanens utformning. Kommunledningskontoret föreslår därför att kontoret påbörjar arbetet med markanvisningstävlingarna så snart som möjligt. I en markanvisningstävling värderas vårdverksamhetens kvalitet, byggnadens utformning/gestaltning samt markpris. Dessa faktorer sammanvägs i en utvärdering där vårdverksamhetens kvalitet värderas högst. Det tävlingsbidrag som är ligger bäst till efter utvärderingen erbjuds en



markanvisning, som är en option att driva projektet med kommunen.  
Bindande köpeavtal tecknas inte förrän i slutet av detaljplaneprocessen.

Vad gäller korttidsplatser på Ginnungagap bör dessa dock inte omfattas av LOV utan dessa föreslås blockförhyras av kommunen. Anledningen är att kommunen själv behöver förfoga över tilldelningen av dessa platser. Kommunledningskontoret har påbörjat utredning av ett särskilt boende på Strandängen i Stocksund. Projektet är integrerat parkeringsgarage till de boende på Tranholmen. Med tanke på att projektet innehåller flera funktioner är detta boende mindre lämpligt att sälja. Här bör utredas om kommunen själv ska bygga, antingen för att hyra ut eller driva verksamhet i egen regi. Projektet är mer komplicerat och tidskrävande än Ginnungagap och Kabbelekan varför Strandängen inte bör prioriteras före dessa. Dock anser kommunledningskontoret att planeringen ska fortsätta för Strandängen för att kunna möta behov som kan uppstå på lite längre sikt och för att ha en planberedskap.

#### *Övergång till LOV*

Utredningen föreslår att kommunen bör övergå från dagens auktorisationssystem till LOV. Ett beslut att införa LOV fattas av kommunfullmäktige och Socialnämnden tog 2014-03-05 fram beslutsunderlag för detta. En övergång till LOV kommer att innebära vissa konsekvenser för de befintliga boendena i kommunen under en övergångstid, främst vad gäller lokalfrågan. Kommunledningskontoret avser att inrätta en arbetsgrupp med företrädare från tekniska kontoret, socialkontoret och kommunledningskontoret som löpande under processens gång löser de frågor som uppstår.

#### *Tidsaspekter*

Under förutsättning att kommunfullmäktige beslutar om införande av LOV under våren 2015 kan markanvisningstävlingarna annonseras under våren vilket innebär att byggherre/entreprenör fastställs innan eller efter sommaren 2015. Byggherrarna kan då medverka i arbetet med att ta fram nya detaljplaner för de två platserna. För Kabbelekan gäller att nuvarande kraftledning måste raderas innan detaljplanen kan antas vilket bedöms ske vid halvårsskiftet 2016. Byggstart kan ske tidigast i slutet av 2016. För Ginnungagap skulle en detaljplan kunna antas under början på 2016 och byggstart kan då tidigast ske hösten 2016.

Åsa Heribertson  
Kommundirektör

David Grind  
Exploateringschef

Bilaga: Utredning om former för fastighetsägande och drift av nya särskilda boenden för äldre i Danderyd



DANDERYDS KOMMUN  
Kommunledningskontoret  
David Grind

**Tjänsteutlåtande**  
2015-01-16  
Dnr: KS 2013/0163

5(5)

Exp: Tekniska nämnden, fastighetsnämnden, byggnadsnämnden, produktionsstyrelsen,  
socialnämnden