

Lena Burman Johansson  
Socialchef  
08-124 57 212  
lena.burman.johansson@ekero.se

Remiss angående samarbetsavtal med Trygghem Bostad AB för  
Träkvista torg  
Dnr SN17/152-509

### **Bakgrund**

I Ekerö kommun finns idag tre särskilda boendeenheter med sammantaget 205 platser. Antalet äldre ökar och med det ökar behovet av äldreomsorg. Den långsiktiga prognos över behovet av äldreomsorg som Socialnämnden låtit ta fram<sup>1</sup> visar på ett förväntat behov 2024 om ca 270 platser d v s 65 fler platser än idag. 2030 bedöms behovet till ca 340 platser.

Socialnämnden har i skrivelse 2014 till Kommunstyrelsen visat på det förväntade behovet av särskilda boenden varpå Kommunstyrelsens arbetsutskott givit stadsbyggnadskontoret i uppdrag att utreda alternativa lokaliseringar för utbyggnad av särskilda boenden.

Träkvista torg har därefter framlagts som möjlig plats för lokalisering av ett nytt särskilt boende. I det samrådsförslag över Träkvista Torg (Träkvista 27:1 m fl) som nyligen behandlats har Socialnämnden uttalat sig allmänt positiv till en lokalisering av ett särskilt boende vid Träkvista torg men samtidigt anfört vissa synpunkter bl a med avseende på boendets storlek.

### **Ärendet**

Teknik- och exploateringskontoret har utarbetat förslag till samarbetsavtal mellan Ekerö kommun och Trygghem Bostad AB för genomförande av omvandling av Träkvista torg. Inom det område samarbetsavtalet avser finns förutsättningar för lokalisering av ett nytt särskilt boende.

Sammanfattningsvis innebär avtalet att Ekerö kommun i området kring Träkvista torg svarar för allmänna anläggningar medan Trygghem Bostad AB ska svara för

---

<sup>1</sup> Mårten Lagergren, Stiftelsen Äldrecentrum 2017-05-29, Reviderad prognos avseende behovet av äldreomsorg i Ekerö kommun

utbyggnad på kvartersmark. Ekerö kommun ges möjlighet att genom option förhyra lokaler för ett särskilt boende i en centrumbyggnad som i markplanet även ska inrymma en livsmedelsbutik. Kompletterande utredningar behöver göras både för trafiklösning och för det särskilda boendet i dess samverkan med livsmedelsbutiken.

Om kommunen utnyttjar optionen måste kommunen svara för upphandlingen av byggnaden (det särskilda boendet och livsmedelsbutiken) med hänsyn taget till reglerna i LOU (Lagen om Offentlig Upphandling).

Kompletterande exploateringsavtal och hyresavtal för det särskilda boendet måste tecknas före det att detaljplanen antas. Om Ekerö kommun avstår från att utnyttja optionen som avser det särskilda boendet ska ersättning om 1 mkr utgå till Trygghem Bostad AB för utredningskostnader mm.

### **Socialkontorets bedömning**

Kommunstyrelsens arbetsutskott har 2017-11-14 tillställt samarbetsavtalet med Trygghem Bostad AB till Socialnämnden för inhämtande av yttrande. Socialkontoret har i beredningen av ärendet utgått från nämndens uppdrag och ansvar i fråga om ett nytt särskilt boende särskilt beaktat nedan aspekter;

- *Att boendet kan uppfylla krav på storlek, funktion och kvalitet.*  
Ett särskilt boende har högt ställda krav på funktion och kvalitet. Det är ett hem men samtidigt också en vårdmiljö och en arbetsplats där många funktioner ska samordnas. Krav på boendets storlek, funktion och kvalitet framgår av ramprogram fastställt av Socialnämnden.
- *Att boendet kan vara klart i enlighet med tidplanen.*  
Socialnämnden har ett lagreglerat ansvar att tillhandahålla plats i särskilt boende för personer med omfattande vård- och omvårdnadsinsatser. Med hänvisning till den ökning av antalet äldre Ekerö står inför bedöms det särskilda boendet behövas 2022-23.
- *Att boendet är kostnadseffektivt.*  
Boendet ska vara utformat på ett sådant sätt att det medger en effektiv driftsekonomi och en hyresnivå som är marknadsmässig.

Kontoret har däremot inte berört de upphandlings-/affärsmässiga detaljerna i förslaget med hänvisning till att dessa frågor inte ingår i Socialnämndens omedelbara uppdrag eller kompetensområde.

Socialkontoret har tidigare bedömt läget kring Träkvista torg som lämpligt för ett särskilt boende. Socialnämnden har därvid tidigare inlämnat yttrande avseende detaljplanen för området, inklusive boendets storlek, innehåll och gestaltning, i yttrande daterat 2017-07-04.

### *Storlek och alternativ*

Samrådsförslaget avseende Träkvista torg (Träkvista 27:1 m fl) och så även det samarbetsavtal med Trygghem Bostad AB som nu föreligger omfattar ett särskilt boende med 54 lägenheter i fyra våningar. Socialkontorets bedömning är att 54 platser är för litet för att medge goda verksamhets- och driftsekonomiska förutsättningar. Ett boende om som minst 63 men helst 72 lägenheter är ett oundgängligt krav. Boendet behöver utökas med ytterligare 1-2 avdelningar á 9 lägenheter. De krav på funktion och kvalitet som framgår av det ramprogram Socialnämnden fastställt behöver också kunna säkerställas.

Enligt samarbetsavtalet ska förutsättningarna för utbyggnad till ett större boende än de i nuläget beaktade 54 lägenheterna tillsammans med andra avgörande frågeställningar t ex angöring och samverkan med den planerade livsmedelsbutiken utredas. Det är först när denna utredning är klar som möjligheterna till ett särskilt boende på Träkvista torg som uppfyller utställda krav på storlek, funktion och kvalitet klargörs. Tidsmässigt bedömer teknik- och exploateringskontoret att utredningen bör kunna vara klar hösten 2019. I händelse av att utredningen inte skulle visa på att de storleks- och kvalitetsmässiga kraven kan uppfyllas står kommunen då inför två alternativ – antingen acceptera de erbjudna villkoren för att ha ett boende klart 2022-23 eller avbryta processen med Trygghem Bostad AB och gå vidare med en annan alternativ lokalisering.

En lokalisering vid annan plats förutsätter en fastställd detaljplan. Då en process för att ta fram en detaljplan är komplex och av olika skäl kan dra ut på tiden ser kontoret en risk för att det planerade boendet försenas. För att skapa förutsättningar för handlingsutrymme och minimera risken för försening bör arbetet med en alternativ lokalisering för ett nytt särskilt boende inledas.

Väljer kommunen att inte gå vidare med Trygghem Bostad AB för att de storleks- och kvalitetsmässiga kraven inte kan säkerställas anser socialkontoret att kostnaden om 1 mkr inte ska belasta Socialnämnden.

### *Indikativ hyresnivå*

Samarbetsavtalet innebär vidare att Ekerö kommun ska hyra det särskilda boendet av Trygghem Bostad AB. I förslaget framgår inte förutsättningarna för förhyrningen. Med ett tänkt långsiktigt hyresförhållande är det väsentligt att

Ekerö kommun betalar "rätt" hyra. Förutsättningen för hyresförhållandet i den utställda optionen är en indikativ hyresnivå om 2.400 kr/LOA (lokalarea) exklusive hyrestillägg (index, värme, mervärdesskatt etc). Hyresnivån har beräknats tillsammans med en extern oberoende konsult.

Den indikativa hyresnivån är beräknad i förhållande till det idéförslag med utformning och kvalitetsnivå enligt bilaga 7.3 till samarbetsavtalet. Socialkontorets bedömning är att underlaget som den indikativa hyresnivån (d v s skisser i idéförslaget) bör tydliggöras avseende boendets kvalitet och innehåll. Socialkontoret saknar möjligheten att utifrån nuvarande avtal bedöma om den indikativa hyresnivån är rimlig i förhållande till den erbjudna kvaliteten, samt jämförande underlaget.

### *Utredning/projektering*

Enligt samarbetsavtalet ska Trygghem Bostad AB utreda och projektera det särskilda boendet i så stor omfattning att det är möjligt för kommunen att ta ställning till förhyrning av boendet. Projekteringen och utredningen ska ske i samråd med berörda förvaltningar. Socialkontoret delar bedömningen att huvudsakligt ansvar ska finnas hos Trygghem Bostad AB. Socialkontoret kan bidra med kompetens i vissa frågor, men kontoret och nämnden bör i huvudsak ha en begränsad medverkan i processen med att utreda boendet. De krav på det särskilda boendets kvalitet och funktion som nämnden har framgår av Socialnämndens ramprogram.

### *Sammanfattning*

Socialnämnden har sedan tidigare uttalat sig positiv till en lokalisering av ett nytt särskilt boende till Träkvista torg. Socialkontorets bedömning är att ett nytt särskilt boende bör kunna uppföras i samarbete med en exploatör. Utifrån Socialnämndens perspektiv är dock följande förutsättningar viktiga att klargöra dels i det omedelbara arbetet inför eventuellt tecknande av det föreliggande samarbetsavtalet och dels i det fortsatta utredningsarbetet:

- Storleken på boendet och dess innebörd för kvalitet och funktion utifrån Socialnämndens ramprogram.
- Handlingsalternativ om ändamålmässiga lösningar för storleken på boendet ej kan tillgodoses d v s alternativ lokalisering behöver utpekas.
- Att den eventuella kostnaden om 1 mkr ej ska belasta Socialnämnden.
- Underlaget för fastställande av indikativ hyresnivå på 2.400 kr/LOA.
- Att Trygghem Bostad AB ska äga processen med att utreda och projektera det särskilda boendet med utgångspunkt i Socialnämnden ramprogram och med begränsad medverkan från Socialnämnden och Socialkontoret.