

**Plats och tid**

Kommunstyrelseförvaltningens sammanträdesrum, 2018-05-17, kl. 08:00-08:20

**Beslutande**

Andreas Erlandsson (S), Ordförande  
Eva-Marie Hansson (M) 1:e vice ordförande  
Lena Granath (V) 2:e vice ordförande  
Mathias J Karlsson (L)  
Anton Sejnehed (S)

**Övriga deltagare**

Kommundirektör Rolf Persson, fastighetschef Richard Bergquist, teknisk chef Torsten Nilsson, ekonom Tobias Åstrand, kommunsekreterare Per Nygren och utredningssekreterare Linn Helmner.

**Paragrafer**

§§ 106-107

**Justeringens plats och tid**

Stadshuset, 2018-05-17

**Underskrifter**

Andreas Erlandsson (S)  
Ordförande

Eva-Marie Hansson (M)  
Justerare

Linn Helmner  
Sekreterare

---

**Anslag**

Det justerade protokollet offentliggörs genom detta anslag.

**Beslutsinstans:** Kommunstyrelsens arbetsutskott

**Sammanträdesdatum:** 2018-05-17

**Anslaget sätts upp:** 2018-05-17

**Anslaget tas ned:** 2018-06-09

**Förvaringsplats för protokollet:** KS:kansli

Underskrift \_\_\_\_\_  
Linn Helmner

Utdragsbestyrkande \_\_\_\_\_

---

**Innehållsförteckning****Sida**

§ 106	Fastställande av dagordning	3
§ 107	Nytt äldreboende på fastigheten Koltrasten 2	4

---

§ 106

Dnr KS 2018/000023-30

## Dagordning KSAU 2018-05-17

### Arbetsutskottets beslut

Utskickad dagordning fastställs.

§ 107

Dnr KS 2018/000590-3

## Nytt äldreboende på fastigheten Koltrasten 2

### Arbetsutskottets beslutsförslag till kommunstyrelsen och kommunfullmäktige

1. Föreliggande förslag till avsiktsförklaring avseende äldreboende på fastigheten Koltrasten 2 godkänns.
2. Kommunstyrelsen medges rätt att delegera till kommunstyrelsens ordförande och kommundirektören att teckna slutligt hyresavtal under förutsättning att det följer avsiktsförklaringen med en avvikelse på maximalt 10 procent avseende förhyrd area och bashyra.

### Arbetsutskottets beslutsförslag till kommunstyrelsen

Under förutsättning av kommunfullmäktiges beslut enligt ovan delegerar kommunstyrelsen till kommunstyrelsens ordförande, i förening med kommundirektören, att teckna slutligt hyresavtal under förutsättning att det följer avsiktsförklaringen med en avvikelse på maximalt 10 procent avseende förhyrd area och bashyra.

### Arbetsutskottets beslut

Denna paragraf förklaras för omedelbart justerad.

### Reservation

Mathias J Karlsson (L) reserverar sig mot beslutet till förmån för eget yrkande.

### Ärendet

#### Bakgrund

Kommunen står i likhet med de flesta av landets kommuner inför att antalet och andelen äldre ökar under de närmaste 10-30 åren. Detta innebär att ökat anspråk på vård och omsorg kommer att uppstå. Det är därför nödvändigt att beskriva och analysera behovet av särskilda boenden och vilka åtgärder som kan behöva vidtas för att tillgodose detta behov. Förvaltningscheferna på social, tekniska och samhällsbyggnad har därför fått i uppdrag av kommundirektören att ta fram behovet av boende för äldreomsorg och för personer med funktionsnedsättning fram till år 2030. Bedömningar i rapporten utgår ifrån prognos av Statistiska Centralbyrån (SCB), och kvalitetssäkring av det statistiska underlaget har gjorts av Attraktiva Oskarshamn, PeO Hossmark, samt utifrån tidigare analyser av behov.

## § 107 fortsättning

SCB:s befolkningsprognos för Oskarshamns kommun visar på en befolkningsökning för ålder 67-100 år under perioden 2018-2030 med ca 6,5 %. Tabellen nedan visar ökningen i antalet personer.

År 2018	År 2020	År 2025	År 2030
67-100 år	67-100 år	67-100 år	67-100 år
<b>5829 st.</b>	<b>5974 st.</b>	<b>6144 st.</b>	<b>6224 st.</b>

Vid årsskiftet 2017/18 har socialförvaltningen 230 platser i särskilt boende samt 40 personer i kö som väntar på boendeplats vilket tillsammans motsvarar ca 4,6 % av befolkningen 67-100 år.

Erfarenheten visar att behovet av boende för personer med demenssymtom ökar och sjukdomen drabbar allt yngre personer. Förvaltningen har ett antal mindre boenden med 6-8 platser vilket är svårt att bemanna på ett kostnadseffektivt sätt. Det är i centralorten Oskarshamn det råder brist på äldreboenden. Redan år 2020 beräknas att det behövs ytterligare 57 lägenheter inom äldreboende. I utredningen redovisas också behoven av äldreboenden fram till år 2026.

### Beskrivning

Bilagt redovisas ett förslag till avsiktsförklaring mellan Oskarshamns kommun och Fastighetsbolaget Svikten i Oskarshamn. Av avsiktsförklaringen framgår att parterna Oskarshamns kommun och ett för ändamålet bildat aktiebolag ska ingå ett hyresavtal, där hyresvärden uppför en byggnad samt bygger om befintlig byggnad för äldreboende på fastigheten Koltrasten 2, Oskarshamns kommun.

Hyresvärden ska uppföra en byggnad om 3 våningsplan för äldreboende med totalt 30 lägenheter samt gemensamhetsytor där varje våningsplan utgör en vårdavdelning om 10 lägenheter. Varje våning består av en BRA-yta om drygt 700 kvm enligt senare framtagna beskrivningar och ritningar. Utöver detta skall befintlig byggnad inrymma ytterligare 2 avdelningar om 10 lägenheter per avdelning. Inom befintlig byggnad kommer även kontor samt personalytor att inrymmas samt ytor för nattpatrullen eller hemtjänsten. Befintlig byggnad kommer till 100 % utgöras av vårdverksamheten efter ombyggnaden. Den totala förhyrda arean uppgår till ca 4 985 m<sup>2</sup> och bashyran är ca 2 240 SEK/BRA och år exklusive moms. Kontraktstiden är satt till 20 år.

Ambitionen är att genomföra ett färdigställande av byggnaden inom ca 24 månader från datum för undertecknande av avtalet och att verka förenligt därmed. Ombyggnad från hotell till 2 avdelningar vårdboende i befintlig hotellbyggnad är möjlig att färdigställas till sommaren 2019 om beslut tas om avsiktsförklaring av kommunfullmäktige i juni 2018. Se bilaga 4 i avsiktsförklaringen för detaljerad tidplan.

Parterna är överens om att rättslig bindande verkan gällande avtalet uppkommer först då parterna kommit överens om avtalsvillkoren och hyresavtalet undertecknats av behöriga företrädare för såväl Oskarshamns kommun som hyresvärden.

Upphandling av entreprenaden för ombyggnad och nybyggnad kommer att ske enligt Lagen om offentlig upphandling (LOU). Oskarshamns kommun kommer att under hela projekteringen delges insyn och inflytande i projekteringen.

## § 107 fortsättning

Målsättningen är att undertecknandet av avtalet ska ske den 30 augusti 2018 dock villkorat av erforderliga godkännande hos respektive part erhållits. För att kunna påbörja projektering så snart som möjligt föreslås att kommunstyrelsen delegerar till kommunstyrelsens ordförande och kommundirektören att teckna slutligt hyresavtal under förutsättning att det följer avsiktsförklaringen med en avvikelse på maximalt 10 procent avseende förhyrd area och bashyra.

## Ärendets behandling

I ett tjänsteutlåtande, 2018-05-17, från kommundirektören föreslås följande:

- Föreliggande förslag till avsiktsförklaring avseende äldreboende på fastigheten Koltrasten 2 godkänns.
- Kommunstyrelsen medges rätt att delegera till kommunstyrelsens ordförande och kommundirektören att teckna slutligt hyresavtal under förutsättning att det följer avsiktsförklaringen med en avvikelse på maximalt 10 procent avseende förhyrd area och bashyra.
- Under förutsättning av kommunfullmäktiges beslut enligt ovan delegerar kommunstyrelsen till kommunstyrelsens ordförande, i förening med kommundirektören, att teckna slutligt hyresavtal under förutsättning att det följer avsiktsförklaringen med en avvikelse på maximalt 10 procent avseende förhyrd area och bashyra.

## Dagens sammanträde

Fastighetschef Rickard Bergquist redogör för ärendet och svarar på frågor.

Anton Sejnehed (S), Eva-Maria Hansson (M) och Lena Granath (V) yrkar bifall till kommundirektörens förslag.

Mathias J Karlsson (L) yrkar avslag till kommundirektörens förslag.

Ordföranden meddelar att Anton Sejneheds (S), Eva-Marie Hanssons (M) och Lena Granaths (V) yrkanden ska prövas mot Mathias J Karlssons (L) yrkande. Arbetsutskottet godkänner detta.

Efter avslutat propositionsförfarande finner ordföranden att arbetsutskottet beslutar bifalla Anton Sejneheds (S), Eva-Marie Hanssons (M) och Lena Granaths (V) yrkanden och avslå Mathias J Karlssons (L) yrkande.

## Beslutsunderlag

Tjänsteutlåtande 2018-05-15

Bilaga: Avsiktsförklaring

Bilaga: Skisser Koltrasten 2

Bilaga: Boendebestånd socialförvaltningen 2018-2030

Bilaga: Kvalitetssäkring av statistiskt underlag, förstudie