

2015-04-15

**TJÄNSTESKRIVELSE**  
KFKS 2015/317–050

Kommunstyrelsen

## **Tomträtt i fastigheten Älta 37:5, Ältadalen, för uppförande och drift av särskilt boende för äldre**

Erbjudande om tjänstekoncession

### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelsen beslutar att kommunen ska bjuda ut en tjänstekoncession för uppförande och drift av särskilt boende för äldre på fastigheten Älta 37:5.

Kommunstyrelsen bemyndigar sitt stadsutvecklingsutskott att efter hörande av äldrenämnden, fastställa underlaget för erbjudandet av tjänstekoncessionen.

### **Sammanfattning**

Behovet av särskilt boende för äldre ökar och utifrån de kommande behoven av särskilt boende för äldre i Älta föreslår enheten för fastighetsutveckling att detta genomförs i form av en tjänstekoncession vilket innebär att tomtmarken upplåts med tomträtt till en privat aktör som även bedriver verksamheten. Utvärdering av intressenter föreslås göras med klar tonvikt på verksamhetsdriften med stöd av äldrenämnden.

Den aktör som slutligen blir anordnare av verksamheten garanteras inte ett visst antal platser, utan beläggningen är helt baserad på de val kunderna gör.

## **Ärendet**

### **Bakgrund**

Behovet av särskilt boende för äldre i Nacka beräknas öka med cirka 500 platser mellan år 2015-2030. För att kunna tillgodose de kommande behoven pågår en planering av ytterligare bostäder bland annat i Saltsjö Boo och i centrala Nacka. Det är av största vikt att behovet av bostäder för äldre kan erbjudas i samtliga kommundelar och ytterligare bostäder i Älta bedöms behövas.

Utifrån de kommande behoven av särskilt boende för äldre i Älta behöver ytterligare kapacitet tillskapas. Fastigheten Älta 37:5 är kommunal mark och den plats dit verksamheten är avsedd att lokaliseras.

Anordnarna av verksamheten garanteras inte ett visst antal platser, utan beläggningen är helt baserad på de val kunderna gör. Det innebär att anordnarna även kan sälja platser till andra kommuner.

Det finns ur ett upphandlingsperspektiv i huvudsak tre olika varianter av hur byggnation och verksamhet skulle kunna tillskapas på den aktuella tomten:

1. Kommunen investerar och bygger själv. Byggnationen upphandlas inom ramen för lagen om offentlig upphandling, LOU. Lokalerna kan hyras ut till antingen en kommunal eller en privat verksamhetsutövare med ett lokalhyresavtal.
2. Kommunen upplåter marken med tomträtt till en privat aktör som uppför byggnaden. Kommunen förhyr lokalerna på ett hyreskontrakt och kan välja att antingen bedriva verksamheten själv eller hyra ut i andra hand till en privat verksamhetsutövare. Eftersom kommunen förhyr lokalerna betraktas det som en indirekt entreprenadupphandling och omfattas därför av LOU.
3. Kommunen upplåter marken med tomträtt till en privat aktör som uppför byggnaden, och som i ett avtal förbinder sig att bedriva välfärdsverksamhet i lokalerna. Den privata aktören kan antingen hyra ut lokalerna till en verksamhetsutövare, eller bedriva verksamheten själv. Detta förfarande är en så kallad tjänstekoncession som inte omfattas av upphandlingslagstiftningen. Det är en tjänstekoncession och inte en upphandling då kommunen inte tar någon ekonomisk risk utan den faller på den privata aktören.

I detta fall är det en tomt på vilken en ny byggnad behöver uppföras, i vilken det ska bedrivas en ny verksamhet med ett särskilt boende för äldre. Enheten för fastighetsutveckling bedömer att en tjänstekoncession, enligt alternativ 3 ovan, är lämpligt att använda i detta fall. Detta på grund av att enheten, tillsammans med äldrenämnden genom den sociala kvalitetsenheten, bedömer att det finns goda möjligheter att attrahera professionella och seriösa aktörer som bedriver verksamhet av dokumenterat hög kvalitet. Företag som även har förmåga att genomföra ett nybyggnationsprojekt, själva eller med samarbetspartners, på ett bra sätt. En tjänstekoncession skulle innebära att kommunen inte behöver investera i denna byggnation, men ändå kan få ytterligare mångfald av verksamhetsutövare.

### **Förfarandet**

Om kommunstyrelsen beslutar att genomförandet skall göras med tjänstekoncession, kommer marknaden att bjudas in att lämna intresseanmälningar. De ska beskriva bland



annat hur man tänker bedriva verksamheten utifrån ställda krav, ekonomi, finansiering, hur man avser genomföra byggnation, referenser avseende samtliga delar, mm. Kvaliteten på välfärdsverksamhet som bedrivs i lokaler är viktigare än kvaliteten på lokalerna i sig, även om båda naturligtvis är viktiga. Det innebär att utvärderingen och urval av aktör övervägande kommer att göras med avseende på verksamhetsdriften. Avseende byggnation och projektgenomförande kommer enheten för fastighetsutveckling att göra utvärderingen av aktören. Byggnationen i sig kommer sedan i vanlig ordning att omfattas av ansökan om bygglov från aktören och sedvanlig granskning av bygglovmyndigheten.

När en aktör är utsedd och undertecknat tomträttsavtalet fattar kommunstyrelsen beslut om att upplåta marken med tomträtt.

För det fall att inga intressenter finns, eller att det inte finns intresserade aktörer som kan förväntas bedriva verksamhet av tillräcklig kvalitet, så har kommunen möjlighet att avbryta förfarandet och istället genomföra upphandlingsförfarande enligt alternativ 1 eller 2 enligt ovan.

## **Ekonomiska konsekvenser**

Vid en genomförd tjänstekoncession blir det endast mindre kostnader för kommunen i form av nedlagd tid. Kommunen behöver inte heller genomföra någon investering eller framgent betala lokalhyra för äldreboendet, utan de resurserna kan ges annan användning. Kommunen kommer att erhålla löpande intäkter genom tomträttsavgälden.

## **Konsekvenser för barn**

Då det särskilda boendet för äldre ligger nära Sigfridsborgsskolan och den kommande Ältadalens förskola, finns det möjlighet att de olika verksamheterna kan ha olika former av utbyten med varandra, exempelvis att de äldre kan få besöka livliga barnmiljöer och att barn i olika åldrar kan få hälsa på i äldreboendet. Den föreslagna upphandlingsformen skapar en större valfrihet och mångfald i Nacka, vilket är positivt ur ett medborgarperspektiv, även om verksamheten i sig inte är inriktad mot de yngre medborgarna.

## **Bilagor**

b\_utdrag\_ur\_detaljplan\_altadalen

Lars Nylund  
Enhetschef  
Enheten för fastighetsutveckling

Per Leckström  
Lokalstrateg  
Enheten för fastighetsutveckling