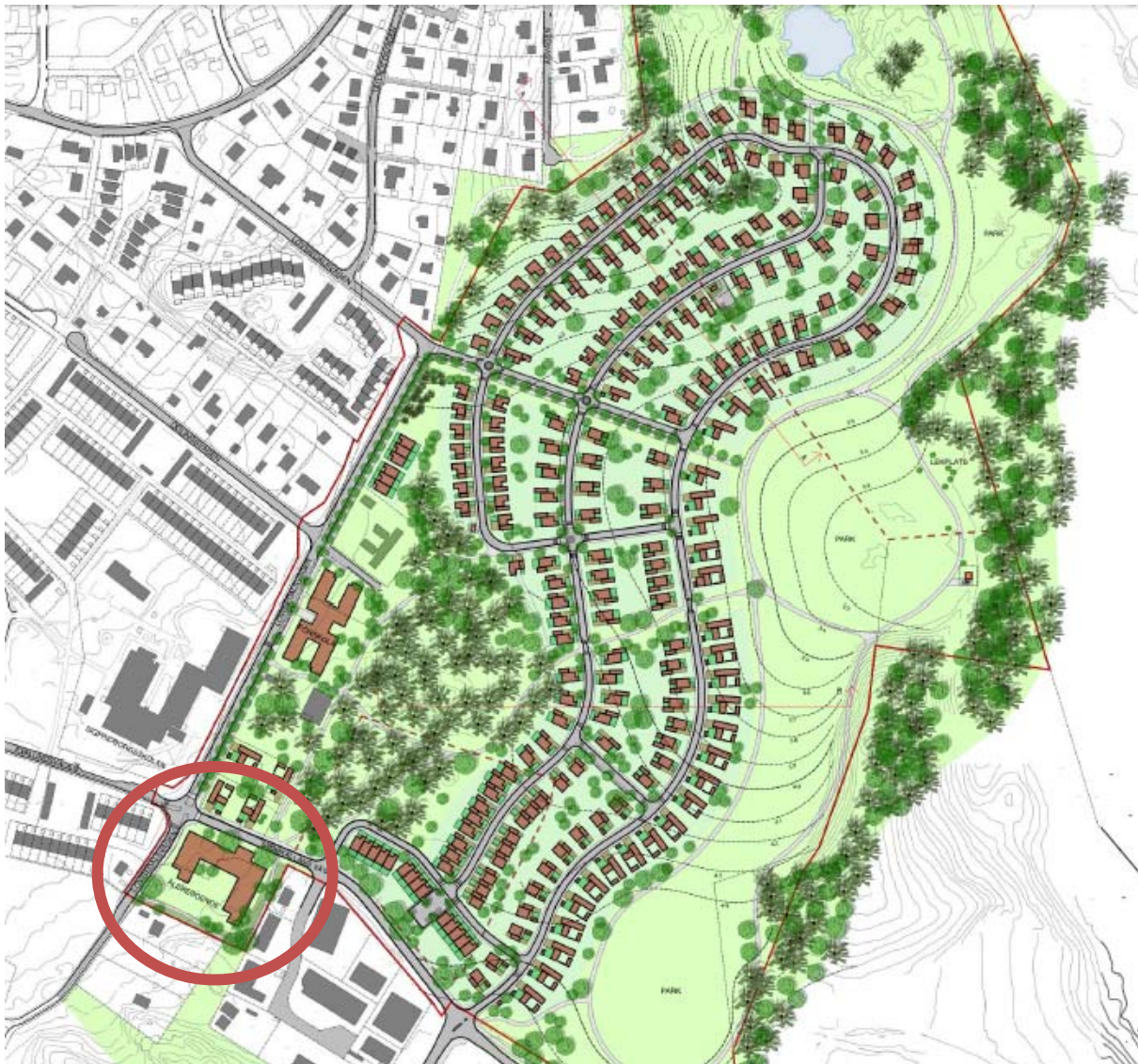


FÖRSLAG

UNDERLAG FÖR TJÄNSTEKONCESSION ÄLTADALEN *- nytt särskilt boende för äldre*

Nacka kommun söker en aktör som vill förvärva tomträtt för att uppföra och driva ett nytt särskilt boende för äldre i Ältadalen.



Innehåll

Inbjudan att lämna anbud.....	3
Tjänstekoncession för uppförande och drift av särskilt boende för äldre i Ältadalen.....	4
Älta.....	4
Fastigheten.....	5
Befintliga avtal.....	5
Samfällighets- och gemensamhetsanläggningar.....	5
Servitut.....	5
Vatten och avlopp.....	5
Tomträttsavtal.....	5
Situationsplan och ritningar.....	5
Byggrätter.....	5
Bygglov.....	6
Välfärdsverksamheten – särskilt boende för äldre.....	6
Förfarandet - urvalsprocess.....	7
Anbud.....	7
Urvalsprocess.....	8
Formell process.....	8
Tidplan.....	8
Frågor under anbudstiden.....	9
Bilagor.....	9
Bilaga 1 Information om tjänstekoncession.....	9
Bilaga 2 Fastighetsutdrag.....	9
Bilaga 3 Tomträttsavtal.....	9
Bilaga 4 Sidoavtal.....	9
Bilaga 5 Detaljplan Ältadalen.....	9
Bilaga 6 Definition av begreppet ”ljus BTA”.....	9

Inbjudan att lämna anbud

Nacka kommun bjuder in till upphandling av särskilt boende för äldre i Ältadalen

Ett nytt särskilt boende för äldre är placerat mitt i Ältadalen. Boendet ska vara en mötesplats över gränserna där möjligheterna till ett aktivt liv kombineras med innovativ teknik, trygghet och gröna omgivningar.

Planeringen av det nya boendet har pågått under en lång tid, seniorråd, brukare, tjänstemän m fl har varit med och lämnat synpunkter på innehåll och utformning av det särskilda boendet.

Nacka kommun upplåter mark med tomträtt till en aktör som antingen hyr ut lokalerna till en verksamhetsanordnare eller bedriver verksamheten själv. Enligt detaljplanen är största tillåtna byggnadsarea 2 000 kvm. Planen medger att det byggs två våningar med en högsta nockhöjd om 10 meter.

Nacka kommuns kundval innebär att anordnaren inte garanteras ett visst antal boende, beläggningen på boendet är helt baserad på de val kunderna gör. Detta innebär att anordnaren kan erbjuda sin verksamhet till andra personer än sådana som bor i Nacka.

Tidplan för upphandling genom tjänstekoncession:

- Publicering upphandling: 12 augusti
- Sista dag för frågor: 11 september
- Anbud in: 18 september

Detaljplanen för Ältadalen har överklagats vilket innebär att det i nuläget är oklart när planen kan vinna laga kraft.

Information till anordnare av särskilt boende för äldre:

http://www.nacka.se/underwebbar/Anordnare/aldre_funkhindrede/sarskiltboendealdre/Sidor/default.aspx

Mer information om projekt Ältadalen:

http://www.nacka.se/web/bo_bygga/projekt/altadalen/Sidor/default.aspx

I Nacka kommun finns ett brett utbud av särskilda boenden för äldre med stor valfrihet och hög kvalitet. Behovet av bostäder för äldre beräknas öka med cirka 500 platser mellan år 2015-2030. För att tillgodose de kommande behoven pågår en planering av ytterligare särskilda boenden i Saltsjö Boo och centrala Nacka.

Tjänstekoncession för uppförande och drift av särskilt boende för äldre i Ältadalen

Kommunstyrelsen beslutade den 25 maj 2015¹ att kommunen ska gå ut med en tjänstekoncession för uppförande och drift av särskilt boende för äldre i Ältadalen på fastigheten Älta 37:5. Tjänstekoncessionen innebär att tomtmarken upplåts med tomträtt till en privat aktör som även uppför byggnad och bedriver verksamheten själv eller genom annan anordnare av verksamheten. Enheten för fastighetsutveckling ansvarar för förfarandet och beslut om fullföljande fattas av kommunfullmäktige. För ytterligare information om tjänstekoncession se bilaga 1.

Älta

Älta är en kommundel i sydvästra Nacka, på gränsen mot Tyresö kommun och Stockholms stad, cirka 10 kilometer från Stockholms innerstad. Det ligger som en enklav mellan det stora grönområdet Erstavik och kommungränsen mot Stockholm och Tyresö.

Till och från Älta tar man sig enkelt och smidigt med buss. Bussarna går både till Slussen och till Gullmarsplan via Skarpnäck. Även busslinjer mot Tyresö och Nacka trafikerar Älta. Bussarna går in till Slussen var 10:e minut på morgonen och var 20:e minut under dagen.

Älta centrum och den kringliggande flerbostadsbebyggelsen växte fram under 1960-talet och under de senaste åren har viss kompletterade bebyggelse tillkommit. Det finns nu ett intresse av att utveckla området kring centrum bland annat för att stärka det lokala centrumet och möjliggöra ny bostadsbebyggelse. Utvecklingen ska även stärka och utveckla idrott, friluftsliv, kultur och service samt skapa nya mötesplatser och andra funktioner av betydelse för området.

Ett programarbete pågår som föreslår ett nytt centrum i Stensöområdet, en förtätning med cirka 1400 nya bostäder samt en utveckling av den småstadskänsla som dagens Ältabor vill ha mer av.

Ältadalen

Ny detaljplan för Ältadalen

Den nya detaljplanen möjliggör att Ältadalen kan bebyggas med ungefär 200 bostäder i form av småhus, en förskola, utbyggnad av Sigfridsborgsskolan och ett nytt särskilt boende för äldre.

Området begränsas i öster av Storkällans kyrkogård och naturmark som hör till Erstavik – i norr av Erstaviksvägen, i väster av bebyggelsen på Åsvägen och Lovisedalsvägen, samt i söder av Storkällans väg. Den nordligaste delen av området omfattas av naturreservatet Strålsjön Erstavik.

¹ (KFKS 2015/317-050)

Ältadalen ska vara ett grönt stråk och det tas till vara genom att den östra delen av dalgången planeras för spontana idrotts- och fritidsaktiviteter och promenadstråk. Nya gator och parkvägar skall vara tillgängliga, lutning upp till 1:20 (5%). Planeringen av Ältadalen ska grundas på ett hållbart stadsbyggande ur social, miljömässig och ekonomisk synvinkel.

I Älta behövs ytterligare ett äldreboende. Detaljplann innehåller därför ett nytt äldreboende med största totala byggnadsarea om 4000 kvm i två våningar på den obebyggda tomten i hörnet Lovisedalsvägen/Storkällans väg.

Fastigheten

Nacka kommun är lagfaren ägare till fastigheterna Älta 10:1 och Älta 37:5. Fastighetsbildning ska ske när detaljplanen vunnit laga kraft och fastighetsreglering genomförs så att mark förs från Älta 10:1 till Älta 37:5 (B-område) i enlighet med detaljplanen.

Allmän platsmark som inte är i kommunens ägo ska överföras till kommunägd fastighet. Detta innebär att mark ska överföras från fastigheterna Älta 35:5, Älta 37:7, Älta 37:19, Älta 38:1, Erstavik 25:32 till fastigheten Älta 10:1.

Befintliga avtal

Det finns i dagsläget inga befintliga avtal avseende del av fastighet såsom hyresavtal, arrendeavtal eller liknande.

Samfällighets- och gemensamhetsanläggningar

Ingen samfällighets- eller gemensamhetsanläggning belastar fastigheten.

Servitut

Inga servitut belastar fastigheten.

Vatten och avlopp

Kostnaden för vatten och avlopp tas ut enligt gällande VA-taxa vid tidpunkten för anslutning. Debitering sker när förbindelsepunkter för VA finns upprättade i gatan.

Tomträttsavtal

Tomträttsavtal med tillhörande sidoavtal framgår av bilaga 3 och 4.

Situationsplan och ritningar

Se detaljplan för Ältadalen, bilaga 5.

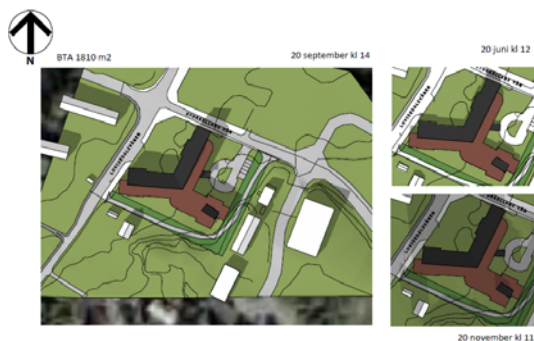
Byggrätter

Se detaljplan för Ältadalen, bilaga 5.

Bygglov

Kommunen tar ut avgifter för bygglov och anmälan enligt gällande taxa.

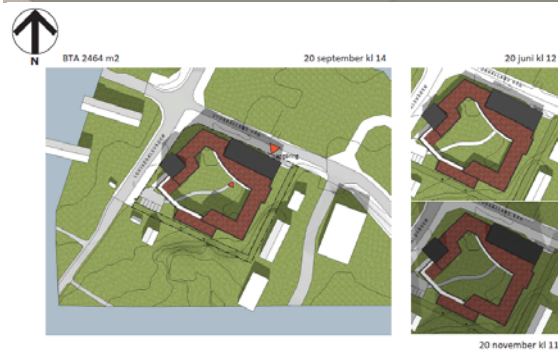
Idéskisser – enbart för att illustrera möjligheter



NACKA KOMMUN-ÄLTADALEN ÄLDREBOENDE

situationsplan skala 1:1000 alt B 2013-01-27

■ Indensit skåp



NACKA KOMMUN-ÄLTADALEN ÄLDREBOENDE

situationsplan skala 1:1000 alt C-1 2013-02-15

■ Indensit skåp

Välfärdsverksamheten – särskilt boende för äldre

Särskilt boende innebär en bostad med service och omvårdnad dygnet runt. Boendet ger alla hjälpinsatser, som den enskilde behöver i det dagliga livet. Hälso- och sjukvård inklusive rehabilitering ingår. Kommunen har ansvar för insatser som utförs av arbetsterapeut, sjukgymnast och sjuksköterska.

Personer som har ett omfattande och varaktigt behov av hjälp, som inte kan tillgodoses av hemtjänst, kan få särskilt boende. Med omfattande hjälpbehov menas behov av hjälp dag, kväll, helg och normalt också natt. Behoven kan vara av både fysisk och psykisk art. Det är det enskilda behovet som styr, inte diagnos eller behovens orsak. Den enskilde ska kunna bo kvar livet ut.

För att få särskilt boende behövs ett biståndsbeslut från äldrenämnden. Beslutet reglerar inte vilka hjälpinsatser i boendet som personen ska få. Hjälpinsatserna planeras och följs upp av boendet, tillsammans med den enskilde.

Väntetiden på plats i särskilt boende varierar över tid. Om man kan tänka sig flera alternativa boenden går det ofta fortare att få plats än om man bara vill flytta till ett specifikt boende.

I Nacka finns idag tolv särskilda boenden för äldre. Fem av dessa drivs av den kommunala produktionen, resten av olika privata utförare.

I Nacka finns idag fem särskilda boenden för äldre i kommunal regi med ungefär 280 platser totalt.

Nacka Seniorcenter, Ektorp	114 platser
Nacka Seniorcenter Sofiero, Björknäs	42 platser
Nacka Seniorcenter Talliden, Finntorp	43 platser
Nacka Seniorcenter, Älta	18 platser
Nacka Seniorcenter Sjötäppan, Saltsjöbaden	62 platser

I kommunen finns också åtta boenden i privat regi med sammanlagt 451 platser. Av dessa finansieras för närvarande cirka 270 platser genom Nacka kommuns kundval. Resterande platser finansieras av andra kommuner.

Danvikshem, Sicklaön	174 platser
Saltsjöbadens Sjukhus, Saltsjöbaden	48 platser
Lillängen, Sicklaön	45 platser
Sarvträsk äldreboende, Orminge	36 platser
Gammeluddshemmet, Lännersta	24 platser
Nackahemmet, Ektorp	14 platser
Båthöjden Plaza, Fisksätra	56 platser
Kungshamn, Norra Skuru	54 platser

Senaste prognos visar att det till år 2030 kommer att behövas ytterligare nästan 500 nya platser i särskilda boenden för äldre. Dessa planeras att byggas i Boo, på västra Sicklaön, i Saltsjöbaden och i Älta.

Förfarandet - urvalsprocess

Inbjudan till privata aktörer och publicering av detta underlag sker via e-avrop och nacka.se. Anbudstiden löper till den 18 september 2015.

Anbud

I anbud skall aktören i följande ordning beskriva;

1. Uppgifter om företag, rating och verksamhet enligt svarsformulär i e-avrop
2. hur aktören tänker bedriva verksamheten utifrån ställda krav och Nacka kommuns ambitioner och mål (övergripande se nacka.se)
3. hur aktören/anordnaren av verksamheten kommer att arbeta med innovativ teknik, hälsofrämjande arbete, utemiljö och mötesplatser
4. hur aktören avser genomföra byggnation

5. eventuella mervärdesfunktioner/anslutande verksamhet, t ex öppen verksamhet, evenemang eller aktiviteter som riktar sig till andra än de boende
6. indikativt pris och finansiering
7. erfarenhet av liknande projekt, liknande verksamhet – minst två referensobjekt

Urvalsprocess

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. Vid utvärdering av verksamhetsdriften kommer särskild vikt att läggas vid hur anordnaren av verksamheten kommer att arbeta med innovativ teknik, hälsofrämjande arbete, utemiljö, mötesplatser.

Kvalificering av aktörer görs utifrån punkt 1. Urvalet av aktörer görs utifrån en helhetsbedömning av punkterna 2-7. För den/de intressenter som i ett första skede bedöms kunna leverera en verksamhet i enlighet med kommunens förväntningar kommer det att ges möjlighet till att genomföra en muntlig presentation.

Enheten för fastighetsutveckling ansvarar för utvärderingen av anbuden. I projektgruppen medverkar representanter för inköpsenheten, äldreheten och sociala kvalitetsenheten. Avseende byggnationen 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.

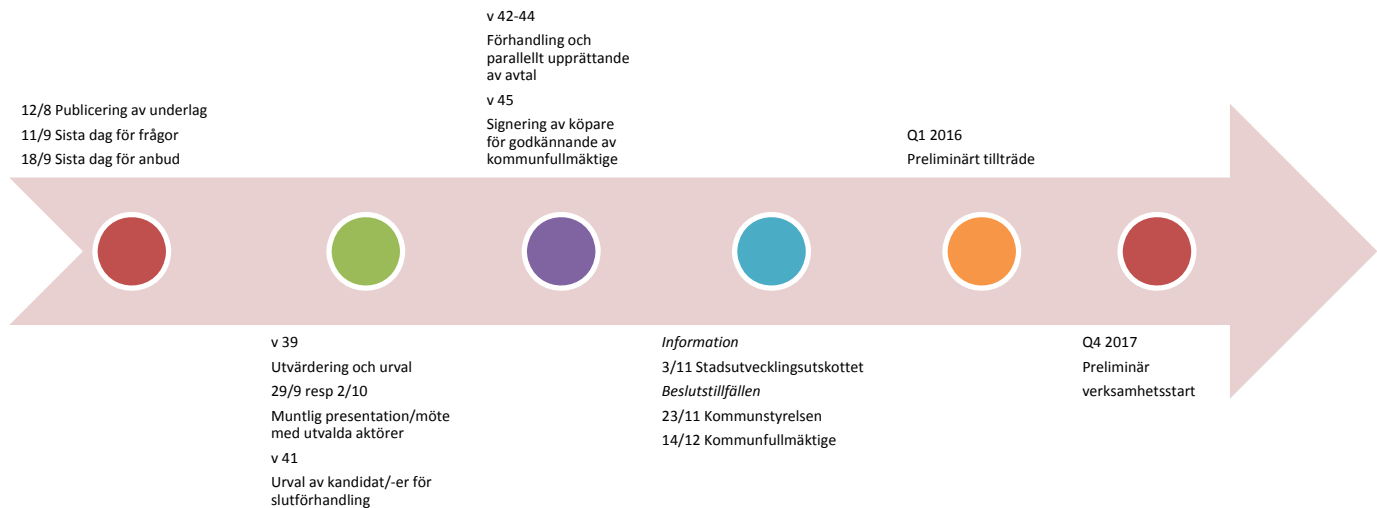
Formell process

Enheten för fastighetsutveckling ansvarar för utvärdering av anbuden och upprättande av förslag till avtal. Aktören tecknar ensidigt affärsavtal och tomträttsavtal och ett beslutsärende upprättas. Förslag till beslut inklusive affärsavtal och tomträttsavtal bereds av kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott till kommunstyrelsen och beslutas slutgiltigt av kommunfullmäktige. Efter beslut i kommunfullmäktige kan marken upplåtas.

För det fall att inga intressenter finns, eller att det inte finns intresserade aktörer som kan förväntas bedriva verksamhet av tillräcklig kvalitet, kommer kommunen att avbryta förfarandet.

Tidplan

Arbetet med tilldelning av tjänstekoncessionen beräknas kunna slutföras under hösten 2015. Tillträde till tomträtten bedöms kunna ske vid årsskiftet alternativt i början av 2016. Villkorat av att detaljplanen vinner laga kraft utan större fördröjning så bedöms ny verksamhet kunna öppna i Ältadalen under sista kvartalet år 2017.



Frågor under anbudstiden

Vid frågor under anbudstiden ställs och besvaras via e-avrop.

Bilagor

Bilaga 1 Information om tjänstekoncession

Bilaga 2 Fastighetsutdrag

Bilaga 3 Tomträttsavtal

Bilaga 4 Sidoavtal

Bilaga 5 Detaljplan Ältadalen

Bilaga 6 Definition av begreppet "ljus BTA"

