

Vård och Omsorg
Ingrid Strandman
Socialchef

Vård- och omsorgsnämnden

MISSIV

Lokalutredning gällande Sala kommuns särskilda boenden

SAMMANFATTNING AV ÄRENDET

På Vård- och omsorgsnämndens sammanträde 2021-04-14 beslutades att uppdra till Fastighetsenheten att göra en lokalutredning gällande Sala kommuns särskilda boenden för äldre.

Utredningen består av:

- En 10 årig reinvesteringsplan för Ålängan, Parklängan, Ekebygården och Björkgården, där den totala investeringskostnaden uppgår till en summa av 77 miljoner kr.
- En tjänsteskrivelse från verksamhetsansvarig på vård och omsorg som baserar sig på verksamhetens behov.
- En redovisning av hyreskostnader och hyreskonsekvenser.
- En sammanfattning och förslag på åtgärd från lokalstrateg.

FÖRSLAG TILL BESLUT

Vård- och omsorgsnämnden föreslås besluta

att anta förslag på åtgärd från lokalstrateg,
att påbörja planeringen med omställning av lokaler från säboplatser till bostadsbedömda mellanboenden, samt
att påbörja planeringen för inflytt i 36 säboplatser på Bergsmansgatan till 2023-01-01.

Ingrid Strandman
Socialchef

Bilagor:

- 1 Reinvesteringsplan äldreboende
- 2 Tjänsteskrivelse Vård och Omsorg
- 3 Hyreskostnader SÄBO
- 4 Bergsmansgatan kalkyl jämförelse

Vård och Omsorg

TJÄNSTESKRIVELSE

Lokalutredning gällande Sala kommuns särskilda boenden

BAKGRUND

I Sala kommun finns i dag 6 st särskilda boenden med totalt ca 281 lägenheter som är fördelade på 254 SÄBOplatser, 8 växelvårdsplatser och 19 korttidsplatser. Enl SCB:s befolkningsprognos, PWC:s utredning och Sala kommuns äldreplan kommer behovet av SÄBOplatser att kraftigt öka under den kommande 10 årsperioden, och antalet SÄBOplatser behöver utökas till ca 360 st. För att möta den ökningen har det lagts ett uppdrag på Fastighet att tillsammans med lokalstrateg och vård och omsorg se över behov och kostnader.

BEHOV

Enl prognoser från bl a PWC är behovet ca 70 – 90 ytterligare boendeplatser fr o m 2028. Sala kommun har erbjudits att blockförhyra det boende som i dag står tomt på Bergsmansgatan och som består av 72 lägenheter med tillhörande gemenskapsytor, kontor och personalutrymmen. Vid en blockförhyrning av detta boende har behovet till största delen uppfyllts, men behovet av andra typer av boenden t ex bostadsbedömt mellanboende, och trygghetsboenden behöver också ses över då detta kan innebära att behovet av SÄBOplatser i framtiden inte ökar lika snabbt.

De särskilda boenden som Fastighet har tagit med i sin reinvesteringsplan över 10 år är: Parklängan, Ålängan, Björkgården och Ekebygården. Se bil 1. De boenden som inte tagits med är Johannesbergsgatan 2 som är ett relativt nytt boende där underhållskostnaden de närmaste 10 åren ses som tämligen låg, samt Bryggeriet vilket hyrs in med ett blockhyresavtal av Salabostäder.

Vård och Omsorg har i sin tjänsteskrivelse tagit med de boenden som de ser som lämpliga för den målgrupp som har det största behovet av vård. Se bil 2.

Kostnader/Reinvesteringar**Parklängan**

Det bokförda värdet på huset är 22,4 miljoner.

Underhållsbehov, sammanställda kostnader

Invändigt:	7 500 000 kr
Värme/ventilation:	925 000 kr
Utvändigt/Gårdar mark:	2 100 000 kr
Säkerhet:	750 000 kr
Summerat:	11 275 000 kr
Driftkonsekvens/hyreshöjning:	510 972 kr

Vård och Omsorg

Ålängan

Det bokförda värdet på huset är 12,5 miljoner.

Underhållsbehov, sammanställda kostnader

Invändigt:	7 500 000 kr
Värme/ventilation:	1 583 000 kr
Utvändigt/gårdar mark:	1 500 000 kr
Säkerhet:	250 000 kr
Summerat:	10 833 000 kr

Driftkostnad/hyreshöjning: **490 768 kr**

Ekebygården

Det bokförda värdet på huset är 11,7 miljoner.

Underhållsbehov, sammanställda kostnader

Invändigt:	13 478 000 kr
Värme/vent:	1 210 000 kr
Tillagningskök:	5 000 000 kr
Utvändigt/gårdar mark:	4 000 000 kr
Säkerhet:	500 000 kr
Summerat:	24 188 000 kr
Driftkonsekvens/hyreshöjning	1 095 790 kr

Björkgården

Det bokförda värdet på huset är 37,8 miljoner

Underhållsbehov, sammanställda kostnader

Invändigt:	22 625 000 kr
Värme/ventilation	1 330 000 kr
Utvändigt/gårdar mark	7 000 000 kr
Säkerhet	
Summerat:	30 955 000 kr
Driftkonsekvens/kapitaltjänstkostnad	1 402 322 kr

Vård och Omsorg

Nuläget

Hyreskostnader för de särskilda boendena se bil 3.

Bergsmansgatan

Boendet har 72 lägenheter. Det saknas tillagningskök och fettavskiljare vilket medför att lunch och middag lagas i annat kök och levereras som kompletta måltider. Frukost och mellanmål kan hanteras på boendet. Hushållsdisk görs på boendet medan grövre disk fraktas till annat kök för hantering.

Avtalsförslaget innebär att Sala kommun hyr Bergsmansgatan fr o m 2023-01-01 och hyr sedan ut delar av huset till Attendo under 2 år. Därefter hyr Sala kommun hela boendet för eget bruk.

Bryggeriet

Hys av Salabostäder som en blockförhyrning t o m 250331. Avtalet kan förlängas med 3 år i taget. Boendet fungerar bra för den verksamhet som bedrivs där i dag men är inte lämplig som mellanboende då den är byggd för den typ av verksamhet som idag bedrivs där.

Om avtalet sägs upp så behöver Salabostäder göra ombyggnationer alt riva huset vilket medför stora kostnader.

Ålängan

Boendet är inte optimalt för den verksamhet som bedrivs där i dag. Långa korridorer och endast kök och matsal på tre våningar.

Huset kan byggas om till ett fungerande SÄBO genom att dels bygga om befintliga lägenheter samt bygga till ca 30 lägenheter.

Enl vård och omsorg (se bil 2) är huset lämpligt till att ställas om till ett bostadsbedömt mellanboende där hyresgäster med bostadsbeslut kan bo med hjälp av hemtjänst. Det finns även möjlighet att bygga om för hemtjänstlokaler i huset.

En försäljning av huset kan göras men eftersom Ålängan och Parklängan ligger på samma fastighet behöver tomten styckas av och en planändring göras. En sådan försäljning skulle även medföra att under tiden som planer ändras och försäljning utförs kommer husets driftkostnader att påverka Fastighetenhetens driftbudget negativt.

Boendet saknar tillagningskök. Lunch och middag levereras från annat kök.

Kostnad för underhåll ligger på ca 1 miljon/år vilket anses som ett normalt underhållsbehov för den typen av byggnad.

Ålängan var föremål för en utredning av dåvarande lokalstrateg 2020-03-02.

Vård och Omsorg

Parklängan

Boendet fungerar bra för den verksamhet som bedrivs i dag. Huset innehåller ett tillagningskök som utöver Parklängan även levererar måltider till Ekebygården och Ålängan. Kostnad för underhåll ligger på ca 1 miljon/år vilket kan anses som ett normalt underhållsbehov för den typen av byggnad.

Ekebygården

Boendet är precis som Ålängan från början byggt för att vara serviceboende, och riktar sig inte till den målgrupp som idag finns på SÄBO utan till personer med betydligt mindre behov. Trots det så fungerar boendet enl verksamheten utmärkt som SÄBO (se bil 2). Ekebygården är mycket populärt hos de äldre och det är vanligt att man särskilt anger att man önskar plats där.

Boendet saknar tillagningskök. Lunch och middag levereras från annat kök medan frukost och mellanmål hanteras i verksamheten. Ekebygården är det boende som är enklast att försälja dels p g a att den ligger på egen tom men framförallt är läget mycket attraktivt. Boendet kan även lätt ställas om till ett biståndsbedömt mellanboende då lägenheterna har fullgoda kök.

Kostnaderna för underhåll ligger på ca 2 miljoner/år vilket kan anses som högt. Kostnaden innefattar ombyggnationer av badrum i lägenheterna då dessa inte håller dagens mått på tillgänglighet. Det finns även med kostnad för ett tillagningskök om behovet uppkommer.

Björkgården

Boendet fungerar bra för den verksamhet som bedrivs i dag. Huset har ett nyrenoverat tillagningskök som även lagar mat till Västerfärnebo skola. Matsalen i huset används i dagsläget enbart av skolan.

En försäljning av fastigheten känns inte aktuell då det är viktigt att det finns ett Särskilt boende på orten. Däremot kan delar av boendet ställas om till serviceboende då flera avdelningar har fullgoda kök.

Kostnaden för underhåll ligger på ca 3 miljoner/år vilket är högt och visar att boendet har ett stort eftersatt underhåll både invändigt som utvändigt.

Olika typer av boende för äldre

Trygghetsboende

Trygghetsboende är en boendeform som inte ska förväxlas med kommunalt vård- och omsorgsboende, utan vänder sig till seniorer som är för friska för vård- och omsorgsboende men ändå vill bo tryggt och bra. Ett trygghetsboende har alltså inget med vård att göra och det krävs inget biståndsbeslut för att bo i sådant boende. Det är oftast en privat fastighetsägare eller ett kommunalt bostadsbolag som tillhandahåller trygghetsboende och hyresgästerna tas in via det kösystem som används av fastighetsägaren. Sala kommun har i dagsläget ett sådant boende i Kaplanen som ägs och förvaltas av Salabostäder. Kaplanen är ett mycket populärt boende, framförallt beroende på dess centrala läge.

Vård och Omsorg

Biståndsbedömt mellanboende

Mellanboende är en trygg boendeform för äldre som främst behöver stöd och hjälp i boendet och annan lättåtkomlig service och som därutöver har behov av att bryta önskad isolering. För att bo här krävs ett biståndsbeslut. Skillnaden mellan ordinarie boende och biståndsbedömt mellanboende är att den äldre får möjlighet att komma till ett boende som t.ex. kan erbjuda gemensamma måltider, aktiviteter och umgänge. Stöd och hjälp i form av hemtjänst ska kunna erbjudas efter sedvanlig biståndsprövning.

Åtgärdsförslag

I dag finns det 281 lägenheter, varav 254 SÄBOplatser men inga biståndsbedömda mellanboenden. Önskemål om Trygghetsboenden är också stort. Tolkar man de utredningar som gjorts angående behovet av SÄBOplatser inom en 10 års period så är behovet ca 360 platser. Ett möjligt scenario är:

- Sala kommun förhyr Bergsmansgatan enl föreslaget hyresavtal och 36 SÄBOplatser tillgängliggörs fr o m 2023-01-01.
- Ålängan börjar ställas om till ett biståndsbedömt mellanboende för ca 37 hyresgäster fr o m 2023-01-01 och renoveras enligt underhållsplanen.
- Ekebygården används som SÄBO och renoveras enligt underhållsplanen. Fr o m 2025-01-01 kommer ytterligare 36 SÄBOplatser att bli tillgängliga på Bergsmansgatan och beslut kan då tas om Ekebygården ska finnas kvar som SÄBO, ställas om till ett biståndsbedömt mellanboende eller försäljas.
- Björkgården ställer om en flygel med 7 lägenheter att användas som biståndsbedömt mellanboende. För övrigt renoveras lokalerna enl underhållsplanen.
- Dialoger förs med privata aktörer på hyresmarknaden samt med Salabostäder för omställning av hyreshus alt nybyggnation till trygghetsboenden.
- Planera för ett särskilt boende ca 60 platser som bör stå klart 2032.

Detta scenario gör att Sala kommun 2025 har 291 SÄBOplatser (254 + 37) och 44 platser i ett biståndsbedömt mellanboende. År 2032 finns det 351 SÄBOplatser, 44 platser i ett biståndsbedömt mellanboende och förhoppningsvis så har flera privata aktörer i kommunen byggt trygghetsboenden.

Sala den 25 februari 2022

Åsa Eriksson
Lokalstrateg
Tekniska kontoret

Vård och Omsorg

CHECKLISTA

Checklista avseende Barnperspektivet, Landsbygdsperspektivet och de Horisontella principerna

Förklaring om de olika begreppen finns nedan.

Barnperspektivet

- Innebär insatsen att barn och ungdomars hälsa sätts i främsta rummet? JA NEJ
- Påverkar denna insats barn och ungdomars sociala, ekonomiska och kulturella rättigheter och situation till det bättre? JA NEJ
- Innebär insatsen att barn och ungdomars rätt till en god hälsa beaktas? JA NEJ
- Har barn och ungdomar fått möjlighet att uttrycka sin mening om insatsen? JA NEJ
- Har särskild hänsyn tagits till barn och ungdomar med funktionsvariation - fysiskt och/eller psykiskt? JA NEJ
- Tar insatsen hänsyn till barnkonventionens text om "till det yttersta av sin förmåga"? JA NEJ

Landsbygdsperspektivet

- Bedömer ni att beslutet kommer att innebära särskilda konsekvenser för landsbygden – nu eller i framtiden? JA NEJ
- Vid **JA** hur bedömer ni att beslutet påverkar:
- Att det blir svårare att bo på landsbygden? JA NEJ
- Att det blir fler jobb på landsbygden? JA NEJ
- Att det minskar tillgången till god service på landsbygden? JA NEJ

Horisontella principerna (tillgänglighet, icke-diskriminering samt jämställdhet)

- Innebär insatsen risk för begränsad tillgänglighet? JA NEJ
- Har icke-diskrimineringsperspektivet beaktats? JA NEJ
- Kan beslutet utestänga någon från samhället? JA NEJ
- Har man beaktat FN:s konvention angående rättigheter för personer med funktionsvariation när beslutet togs? JA NEJ
- Om **NEJ** – varför inte?

Vård och Omsorg

Begreppsförklaring

Barnkonventionen/barnperspektivet

Barnkonventionen tar upp barnets situation ur många synvinklar och skall naturligtvis främja helhetssynen på barnen. Enligt FN är alla under 18 år barn.

Barnens bästa i främsta rummet

- Beaktas barnets rättigheter, främst rätten till trygghet och rätten till liv och utveckling i beslutsfattandet?
- Har en sammanvägning av olika intressen gjorts?

FN:s barnkommitté har uttalat principen om att barnets bästa alltid ska beaktas och väga mycket tungt. Det kan dock finnas situationer då andra intressen kan väga tyngre, till exempel samhällsekonomiska eller säkerhetspolitiska. Principen om barnets bästa ska ges absolut prioritet när det gäller adoption och rätt till skydd mot missförhållanden och övergrepp. Till prioriterade rättigheter hör utveckling/utbildning.

Landsbygdsperspektivet

Kan de som bor och verkar på landsbygden bli diskriminerade eller åsidosatta?

Horisontella principer

Diskriminering sker när någon missgynnas eller kränks och missgynnandet eller kränkningen har samband med någon av de sju diskrimineringsgrunderna (kön, könsöverskridande identitet eller uttryck, etnisk tillhörighet, religion eller annan trosuppfattning, funktionsnedsättning, sexuell läggning, ålder). Detta gäller även barn till personer med något av ovanstående diskrimineringsgrund.

Funktionshinderspolitiken innebär att alla människor, oavsett funktionsförmåga, ska ha samma möjligheter att vara delaktiga i samhället och ta del av mänskliga rättigheter.

Det nationella målet för funktionshinderspolitiken är att, med FN:s konvention om rättigheter för personer med funktionsnedsättning som utgångspunkt, uppnå jämlikhet i levnadsvillkor och full delaktighet för personer med funktionsnedsättning i ett samhälle med mångfald som grund. Målet ska bidra till ökad jämställdhet och till att barnrättsperspektivet ska beaktas.