

Förstudierapport 2022-05-01 gällande framtiden för Lindens SÄBO i Fjugesta, Lekebergs Kommun



Bakgrund

Kommunstyrelsen har fattat beslut om att ge kommundirektören i uppdrag att genomföra en förstudie för ett nytt särskilt boende. Inriktningen i beslutet är att kommunen skall avveckla Lindens SÄBO och därför måste framtiden för lokalerna och fastigheten utredas.

Ovanstående föranledde kommundirektören att ge LEKO i uppdrag att ta fram ett eller flera förslag för lokalerna och fastigheten som idag inrymmer Lindens SÄBO. Förslaget skall tas fram i samverkan med kommunens lokalförsörjningsstrateg och samhällsbyggnadsstrateg.

De perspektiv som skall beaktas i förstudien är:

- Kommunens lokalförsörjningsbehov
- Kommunens behov av bostäder
- Den långsiktiga utvecklingen av Fjugesta centrum
- Förslaget skall också ha med ett ekonomiskt perspektiv.

En viktig juridisk aspekt i detta sammanhang är att det är LekebergsBostäder, LeBo som äger fastigheten där Lindens SÄBO inryms.

Kommunens lokalförsörjningsbehov

I dialogen med lokalförsörjningsstrategen på Lekebergs Kommun har ett antal idéer lyfts från kommunens verksamheter, exempelvis:

- Kontor för delar av kommunens sjuksköterskor.
- Centralförråd för förbandsmaterial.
- Utbildningslokal för hjärt- och lungräddning, HLR.
- Kontor för delar av kommunens arbetsterapeuter.
- Lokaler för utprovning av hjälpmedel.
- Förråd och utrymmen för omvårdnadshjälpmedel.

Då Lekebergs Kommun anser att kommunen helst vill gå ur hyreskontraktet för vårdboendet Linden i händelse av ett beslut om att kommunen skall bygga ett nytt vård – och omsorgsboende, för ovanstående idéer ses som inspel om kommunen inte lyckas hitta andra lokaler för dessa verksamheter i framtiden.

Hyreskontraktet för Linden SÄBO med LekebergsBostäder löper ut 2026-01-31.

Kommunens behov av bostäder

Lekebergs Kommun är den snabbast växande kommunen i länet under 2020, enligt SCB. Mellan åren 2018 till 2021 var befolkningsökningen den 12 högsta i landet med en ökning på 6%, enligt Ekonomifakta som är en del av Svenskt Näringsliv.

Ovanstående faktum talar för ett behov av fler bostäder i Lekebergs Kommun. Kommunen har också en stor grupp äldre som vill bo kvar i en egen bostad.

Eftersom socialförvaltningen i Lekebergs Kommun har inriktningen att människor i kommunen ska få bo kvar i sina hem så länge det går enligt kvarboendepincipen, indikerar detta ett behov av lägenheter för äldre kommuninnevånare.

Många äldre bor kvar i sina villor och lägenheter längre än de skulle gjort om det fanns ett trygghetsboende i kommunen. Det skapar en viss problematik då dessa byggnader oftast inte är utformade så att det går att bostadsanpassa boendet så att den boende får de hjälpmedel den behöver. Det gör det också svårt att anpassa dessa bostäder så att hemtjänstpersonalen får en trygg arbetsmiljö.

LekebergsBostäder ser därför en möjlighet att bidra till att ge kommunen ett alternativ till denna målgrupp, d.v.s. trygghetsbostäder.

Trygghetsbostäder

Trygghetsbostäder innebär att bostäderna skall vara funktionellt utformade och att boendet skall ha gemensamhetslokaler för måltider, samvaro, hobby och rekreation. Någon form av bemanning med personal på angivna tider skall också ingå.

Linden och Björken idag

Lokalerna på Linden byggdes 1965 som ett ålderdomshem med namnet Lekebergshemmet och fungerade som ålderdomshem fram till slutet på 1990-talet då det byggdes om till det särskilda boende som finns i dag med bland annat nya hygienutrymmen, se bilden nedan.



Bilden ovan visar Linden

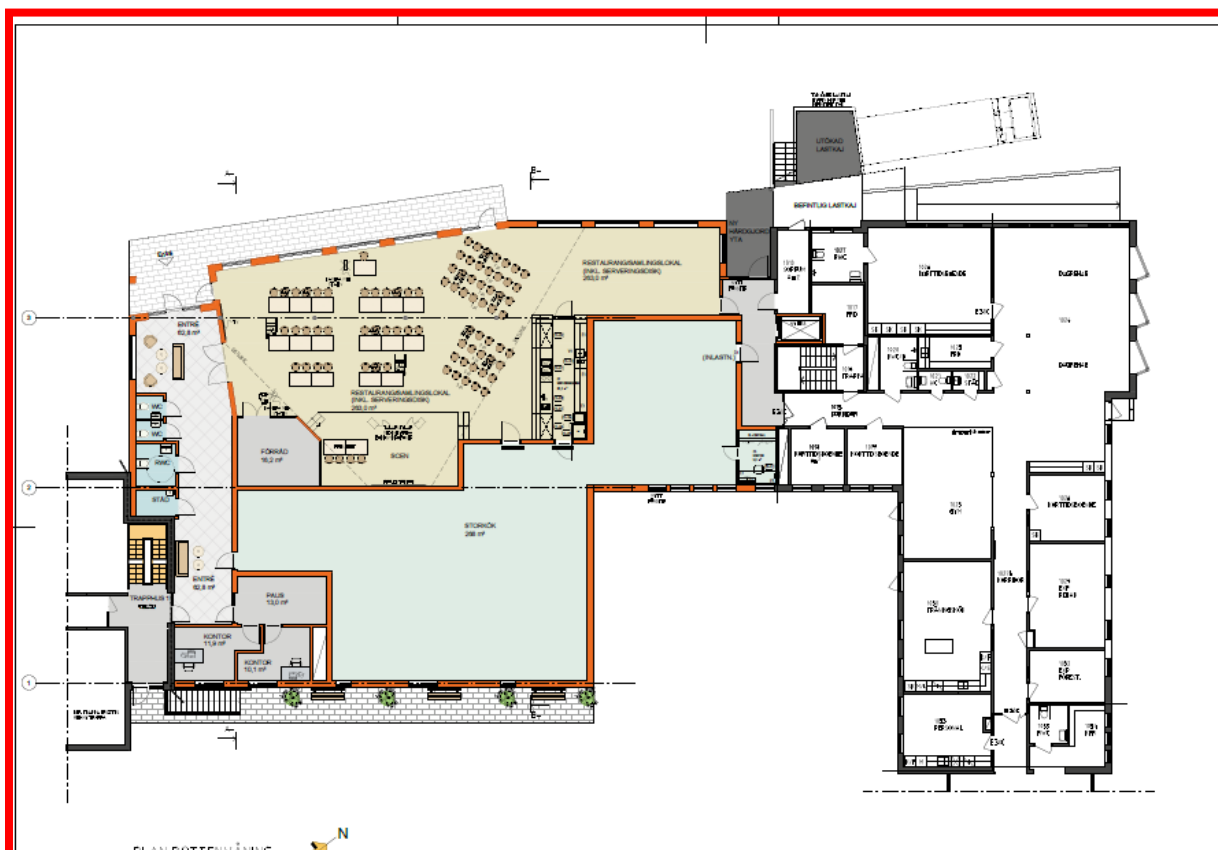
Den något högre byggnaden i söder, avgränsad av Fjugesta letstig, är byggd i tre våningar och kallas Björken. Björken byggdes 1979, som servicehus och omvandlades till vanliga lägenheter i mitten på 2000-talet. Dessa är i dag s.k. seniorbostäder, 55+.



Bilden ovan visar Björken

Ett nytt centralkök med tillhörande matsal tillskapas under 2022

LekebergsBostäder kommer på uppdrag av Lekebergs Kommun, med start under maj månad 2022, att bygga ett nytt centralkök och därtill en ny matsal med diverse användningsområden i denna fastighet som inrymmer Linden och Björken. Det gamla köket med tillhörande matsal/samlingshall kommer att rivas och ersättas med en helt ny byggnad. Byggprojektet beräknas pågå i ca 1 år.



Bilden ovan beskriver det nya centralköket med tillhörande matsal/samlingshall.

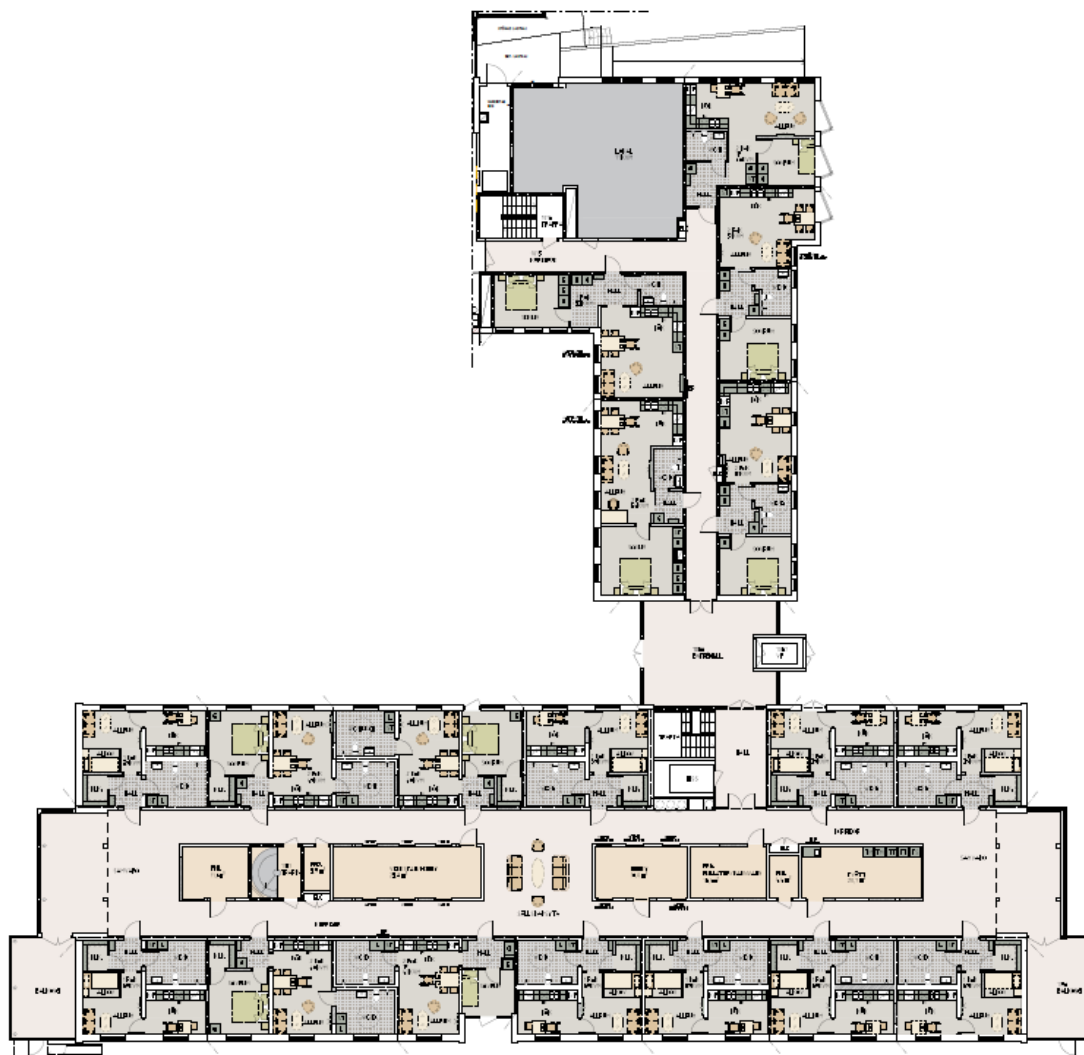
Den långsiktiga utvecklingen av Fjugesta centrum

Som ett led att bidra till Fjugesta centrum utveckling samt att tillmötesgå kommunens behov av trygghetsbostäder ser LekebergsBostäder en möjlighet att utveckla det som i dag är Lindens SÄBO till trygghetsbostäder. LeBo har därför låtit ta fram ett antal skisser på hur lokalerna skulle kunna ställas om till den typen av bostäder. En variant av de skisser som kommer att presenteras här nedan innehåller också lokaler. Lokalerna är inte definierade för någon speciell verksamhet i detta läge utan får anses vara en utgångspunkt för vidare funderingar. En tanke är förstås att marknadsföra dessa mot det privata näringslivet då detaljplanen möjliggör byggnation av bostäder, centrum och vård.

LekebergsBostäders skisser och förslag

Skissen här nedan beskriver bottenvåningen på Linden ombyggd fullt ut till bostäder.

För att kunna se detaljerna är ytterligare bilder bifogade i en bilaga till denna förstudie.



FLAN 1 VÄN EV

I denna variant av hur bottenvåningen skulle kunna utformas ges plats för totalt 18 lägenheter i markplan i form av ettor och tvåor i storlekar från 39 till 54 kvadratmeter.

Övervåningen innehåller ytterligare 13 lägenheter i storlekar från 39 till 49 kvadratmeter



FLANZ VÅN 17E



FLANZ VÅN 17E

I denna variant av bottenvåningen är det färre lägenheter (6st) då dessa är ersatta av lokaler.

Ovanstående skisser beskriver alltså möjligheten att tillskapa ca 26 - 31 st. trygghetslägenheter.

Det ekonomiska perspektivet

För att kunna omsätta dessa skisser i någon form av ekonomiska termer har LekebergsBostäder gjort en kalkyl som måste anses vara högst preliminär då vidare projektering krävs för att ge LekebergsBostäder en bättre uppfattning om vad produktionskostnaden skulle kunna bli på ett projekt av denna dignitet och omfattning.

Med de förutsättningar som en relativt kort förstudie givit har vi ändå vågat oss på att omsätta en tidig kalkyl till vad LekebergsBostäder behöver för hyresintäkt per kvadratmeter för att få en någorlunda trygg ekonomi i ett kommande projekt.

LekebergsBostäder har kommit fram till att hyresnivån behöver landa på ungefär 1650 kr/ kvadratmeter. En hyresnivå som då ligger ca 100 kr/ kvadratmeter över de nyproduktionshyror vi har idag. Det är faktum är förstås en utmaning men ett utgångsläge att jobba vidare utifrån.

En förutsättning för att kunna jobba vidare med det material som tagits fram så här långt är också att LekebergsBostäders styrelse ställer sig bakom fortsatt utredning och projektering.

Eftersom Lindens SÄBO kan komma att avvecklas och fastigheten ägs av LeBo kommer den eventuella avvecklingen och styrelsens beslut att påverka vad och i vilken takt LekebergsBostäder har ekonomi att bygga och utveckla sitt bostadsbestånd de närmsta åren.

Vi vet också att produktionskostnaden inte kommer att spegla marknadsvärdet vilket ger ett nedskrivningsbehov.

Sammanfattning

Sammanfattningsvis har förstudien kommit fram till att Lindens SÄBO går att bygga om till trygghetsbostäder, men även till lokaler i viss omfattning.

Kommunen har ett behov av trygghetsbostäder vilket skulle tala för att gå vidare med projekteringen av dessa bostäder i ett läge då ett beslut om att ett nytt SÄBO kommer tas.

I och med det nya centralköket med sin tillhörandedatsal/samlingssal finns, förutom de ytor som redovisas på bifogades skisser, plats för samvaro och gemenskap för hyresgästerna på ett framtida trygghetsboende.

Vi tror också att Fjugesta centrum indirekt skulle få draghjälp av detta potentiella projekt, då eventuella lokaler skulle kunna bidra till centrumhandeln.

LekebergsBostäder har självklart en ekonomisk utmaning i ett projekt av denna dignitet men alternativet är att riva lokalerna vilket också är en stor kostnad för bostadsbolaget.

Seniorbostäderna i södra delen av fastigheten, delen som kallas Björken, kommer inom en överskådlig framtid att vara i behov av renovering då dessa lägenheter byggdes på 1970-talet.

En byggnation av trygghetslägenheter skulle kunna underlätta för en sådan renovering.