



Tjänsteskrivelse – Förstudie för nytt särskilt boende

Sammanfattning av ärendet

Kommunens lokalförsörjningsplan har identifierat ett ökande behov av platser i särskilt boende (SÄBO) i Lekebergs kommun. Under 2021 gjordes en nulägesanalys av kommunens befintliga boenden. Nulägesanalysen konstaterade att det särskilda boendet Linden har problem med ej ändamålsenliga lokaler och att boendet Oxelgården har delvisa bra lokaler men svårigheter att bemanna på ett effektivt sätt på grund av lokalernas utformning. Slutsatsen i utredningen var att behålla Oxelgården med 48 platser men gå ur Lindens 36 platser och inrymma dessa i ett nytt boende som också skulle möta det prognostiserade ökande behovet av platser. Detta resulterade i ett uppdrag att genomföra en förstudie och uppdraget att göra den gick till Lekebergs kommunfastigheter (LEKO) tillsammans med kommunens förvaltningar.

Förstudien tog under våren 2022 fram förslag på plats för byggnation samt en grov kalkyl för byggnation av ett särskilt boende med 100 platser. På kommunstyrelsen 31 maj 2022 beslutades en förlängning av förstudien då prognosen för behov av platser hade förändrats och behövde fastställas samt att kalkylerna behövde utredas vidare.

På grund av sjukfrånvaro på nyckeltjänster i förstudien har arbetet inte hållit den tidsplan som behövs för att leverera en färdig förstudie till kommunstyrelsen i december 2023. Nedan följer en sammanställning över vilket arbete som gjorts och vilka delar som kvarstår, varför förvaltningen föreslår en förlängning av förstudien.

Ärende

Arbetet sedan kommunstyrelsens förlängning av förstudien

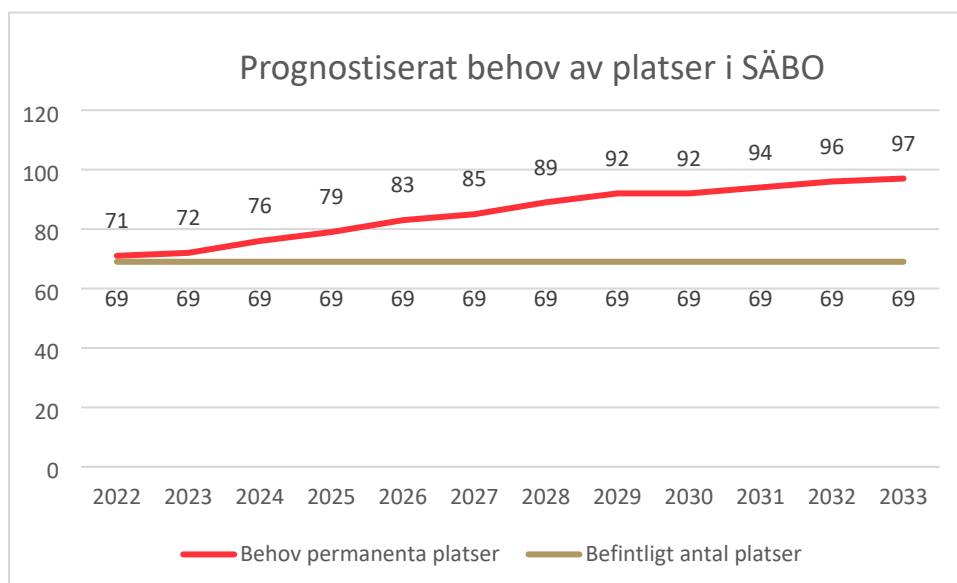
Kommundirektören formulerade en förstudiebeställning till LEKO där följande parametrar skulle beaktas och redovisas i en förstudierapport:

- En beskrivning av möjligheten att bygga det nya vård -och omsorgsboendet i etapper.
- En beskrivning av hur nyckeltalen i lokalförsörjningsplanen formar projektet.
- Omsätta framtaget lokalprogram och verksamhetens behov i ritningar och skisser.
- Uppskatta vilka hyreskostnader och driftkostnader som kommunen får.
- Ge förslag på placeringar av det nya vård och omsorgsboendet.
- Ta fram en uppskattad tidplan för projektering och produktion av det nya vård och omsorgsboendet.



- Göra en beskrivning av projektet ur ett hållbarhetsperspektiv.

Sedan kommunstyrelsen förlängde tiden för förstudien så har en ny prognos tagits fram utifrån den nya befolkningsprognosen samt uppdaterade statistiken på beläggning. Den prognostiserar ett behov av totalt 97 permanenta platser i särskilt boende till 2033. Dagens platser uppgår till 84, dock innefattar dessa även ett antal korttids/växelvårdsplatser, så i praktiken används idag 69 platser till permanent boende.



För att täcka behovet av nya platser och inrymma de platser som idag finns på Lindens särskilda boende har förvaltningen påbörjat arbetet med att ta fram en förstudie på ett boende som inrymmer 60 platser.

Etapper

Under arbetet med förstudien har möjligheten att bygga ett nytt boende i etapper beaktats. Bedömningen är att det fördyrar byggnationen samt att det inte finns samma behov av att bygga ett boende på 60 platser i etapper på det sätt som diskuterades kring ett boende på 100 platser.

Nyckeltal och effektivitet

Under hösten har arbetsgruppen tillsammans med arkitekter tagit fram en första skiss på hur ett boende med 60 platser i två våningar skulle kunna se ut. Fokus har varit att hitta former för ett boende som har god översiktbarhet för att kunna hålla en effektiv och trygg bemanning. Man har också tittat på hur ytorna kan optimeras både driftmässigt och kostnadsmässigt. Det är dock viktigt att påpeka att det krävs en omfattande projektering för att kunna optimera alla ytor i ett projekt av denna dignitet. Den framtagna skissen är en utgångspunkt i denna process och kommer att



bearbetas vidare. Bland annat behöver förvaltningen landa i flera ställningstaganden kring nyckeltal kopplat till storleken på boenden där trivsel, hemmalik miljö, arbetsmiljö och yt-optimering behöver vägas in.

För verksamheten har följande parametrar varit extra viktiga i utformningen av ett nytt boende:

- Överblickbarheten på varje avdelning. Denna parameter är huvudsakligen kopplad till det antal personer som skall bemanna den tilltänkta verksamheten, främst nattetid.
- Logistik och flöden inom boendet, exempelvis placeringen av sköljrum, förråd och möjligheten att ta mot matleveranser.
- Avfallshantering och placering av dessa utrymmen.
- Ett önskemål om "slutna gårdar", s.k. atriumgårdar där de boende ges möjlighet att vistas utomhus. Här har det varit viktigt att skapa trivsamma gårdar och samtidigt förebygga risken för att boende med demens avviker från boendet.

Dessa parametrar fanns med även i rapporten till kommunstyrelsen i maj 2022 men har även beaktats och processats ytterligare i framtagandet av den nya skissen. Förvaltningen behöver fortsätta processa detta utifrån de nya förutsättningar som prognosen och ett mindre boende än ursprungsförslaget ger och innan ritningar och skisser kan fastställas.

Förslag på placering

Förstudien har tittat i första hand på den södra placeringen är på fastigheten Fjugesta 5:2, och är i direkt anslutning till de hyresrätter i form av radhus som finns på Domarringsvägen och avgränsas i sydväst av Vretstorpsvägen. I samma område finns den nyligen uppförda förskolan Södra.

Kostnader

Kostnader för förstudien så långt uppgår till ca 1 269 600 kronor. I nuläget finns inte framtaget uppskattade hyreskostnader och driftkostnader som kommunen får. Då underlaget inte är färdigt kan förstudien inte presentera dessa ännu.

Tidsplan

Uppskattad tidplan för projektering och produktion av det nya vård- och omsorgsboendet är inte färdigt ännu. Detta bedöms kunna framställas när förvaltningen processat utformning och nyckeltal.

Slutsats

På grund av sjukfrånvaro på nyckeltjänster i förstudien har arbetet inte hållit den tidsplan som behövs för att leverera en färdig förstudie till kommunstyrelsen i december 2023. Förvaltningen föreslår en förlängning av förstudien till kommunstyrelsens sammanträde i juni 2023 för att ge förutsättningar till att ytterligare bearbeta underlaget.



Förslag till beslut

Kommunstyrelsen förlänger tiden för förstudien till kommunstyrelsens sammanträde i juni 2023.

LEKEBERGS KOMMUN

Gustav Olofsson
Kommundirektör

Ilina Andersson
Vik. lokalstrateg