



Rapport om utredningen för nästa vård- och omsorgsboende

Underlagen har tagits fram av:

- Marie Hillman, kommundirektör
- Maria Ståhl, socialchef
- Marie Karlsson, utvecklingsledare
- Bo Lindström, ekonomichef
- Per Johansson, upphandlare
- Paul Göransson, mark- och exploateringsingenjör
- Lars Johansson, projektledare
- Henrik Olofsson, utvecklingschef
- Fredrik Idevall, samhällsbyggnadschef

Bakgrund

Kommundirektören har av kommunstyrelsens ordförande fått ett uppdrag att utreda nästa vård- och omsorgsboende. På kommunstyrelsens sammanträde 2021-10-05, § 196, beslutade kommunstyrelsen om utredningsdirektiv där det framgick vad som skulle ingå i utredningen. Syfte med utredningen var att ta fram en plan så att det finns en beredskap när behovet av nytt boende ska tillgodoses och ligga till grund för kommande budgetarbete. Arbetet med att starta projektet att bygga ett nytt vård- och omsorgsboende ska ske enligt ett nytt uppdragsbeslut och ny projektplan.

Utredningsuppdraget angav följande punkter som skulle belysas:

- *Utifrån prognoser om kommande behov av fler platser i vård- och omsorgsboende ta fram en plan för hur det behovet ska tillgodoses vad gäller:*
 - *Antal bostäder*
 - *När bostäderna behöver vara klara*
 - *Vilka verksamheter och funktioner som ska ingå i ett nytt boende*
- *Ta fram förslag på placering av boendet*
 - *Planering för att längre fram kunna bygga ut det nya boendet ska finnas med när förslag till placering tas fram*
 - *Behov av nya eller reviderade detaljplaner ska belysas.*
- *Utreda om kommunen ska bygga i egen regi alternativt göra en upphandling av extern part*
- *Ta fram beräkningar på de ekonomiska konsekvenserna*
 - *Kostnader för kapitaltjänst/utökade finansiella kostnader och övriga driftkostnader kopplade till byggnaden alternativt utökad kostnad för hyra om det är extern part som bygger*

Inventering av behov av utökade platser på vård- och omsorgsboende

Utifrån befolkningsstatistik från Statistiska centralbyrån (SCB) har beräkningar gjorts som visar hur många nya platser som behövs framöver och när i tiden ett nytt boende behöver vara klart. Siffrorna är framtagna utifrån hur behovet procentuellt ser ut idag och därefter har det applicerats på SCB:s prognos. D.v.s. är det 50 procent av de som är 90 år idag som har en plats på ett boende så antas detsamma gälla för kommande år också.

	Behov av antal platser per år 2022-2030									
År	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Summa:	113	116	120	127	134	137,5	142	146,5	150,5	154,5
Från hemtjänst	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
	123	126	130	137	144	148	152	157	161	165

Se även *bilaga 1* för mer detaljerad information.

Kommentar: Uppgifterna för befolkningsframskrivningen är uppdaterade hos SCB 2021-06-03. ”Den framtida befolkningens storlek och sammansättning bestäms av den senast kända årsbefolkningen och antaganden om den framtida utvecklingen av fruktsamhet, dödlighet och flyttmönster. Beräkningarna bygger på vad som observerats de senaste nio åren och ett antagande om att den utvecklingen fortsätter. Både små och stora strukturförändringar i samhället påverkar den framtida befolkningsutvecklingen, vilket innebär att det finns en osäkerhet förenad med framskrivningen. Notera att befolkningsframskrivningen endast ger en uppskattning av hur en framtida befolkning kan komma att se ut. Generellt gäller också att osäkerheten i framskrivningen ökar med åren.

Etapp 1

Utifrån ovanstående tabell hämtas information om att år 2029 behöver etapp 1 stå klar. Då behövs ytterligare 32 platser att tillgå.

I samband med att etapp 1 byggs flyttas verksamheten från Borgmästargården och Syrenen till det nya boendet. Idag finns 16 platser på Borgmästargården och 10–12 platser på Syrenen.

Totalt ger det ett behov av 60 platser i det boende som byggs i etapp 1.

Etapp 2

Prognosen för när etapp 2 behöver vara klar är år 2040. Då finns behov av ytterligare 32 platser. Dessa platser byggs i anslutning till byggnaden från etapp 1.

Verksamhet och funktioner i det nya boendet

Verksamhet och funktioner som ska ingå i nya boenden är just bostäder och utrymme för personal med mera.

Placering av boendet

Mark- och exploateringsingenjören har tagit fram förslag till platser i Askersunds tätort och Åsbro där det finns utrymme att uppföra ett nytt boende enligt den storlek som inventering angett. Alternativen finns presenterade i *bilaga 2*.

I bilagan framgår för- och nackdelar med de olika alternativen. Marken ska kunna rymma såväl etapp 1 som 2. För samtliga områden som presenteras krävs detaljplanarbete.

Samråd för alternativen till placering har skett med socialförvaltningen, tekniska förvaltningen, utvecklingschef, samhällsbyggnadschef, teknisk chef, VD för Askersunds bostäder samt kommundirektör.

Socialförvaltning förordar det som betecknas som industriplacering och Kvarnhagen. Det finns många fördelar om boendet är centralt placerat, menar förvaltningen. De skickar också med information om att när Lärkbacken fanns i Åsbro så tackade många nej till erbjuden plats för de ville bo i Askersunds tätort.

Bygga i egen regi eller ej

Extern regi

Det är lagen om offentlig upphandling (LOU) som avgör huruvida kommunen kan låta någon annan fastighetsägare bygga nästa boende. När det gäller ett företag utanför kommunkoncernen måste en upphandling göras.

När det gäller att låta det kommunala bostadsbolaget bygga boendet så är reglerna inte riktigt desamma. Kriterierna som ska vara uppfyllda om det är tillåtet att ge ett eget bolag uppdraget att bygga är:

- Kontrollkriteriet: den kontroll som motsvarar den kontroll som aktören utövar över sin egen förvaltning
- Verksamhetskriteriet: bedriver mer än 80 procent av sin verksamhet för motpartens räkning.
- Inget direkt privat ägarintresse

Inget av Askersunds koncernbolag uppfyller dessa tre kriterier och det är just verksamhetskriteriet som inte uppfylls. Skulle kommunen ha ett bolag som bara har till uppgift att bygga och förvalta lokaler för

kommunens verksamhet eller max ha 20 procent uppdrag till andra än kommunen, då skulle verksamhetskriteriet vara uppfyllt.

Upphandlare Per Johansson har varit i kontakt med en jurist på Sveriges Kommuner och Regioner (SKR) som menade att det kan finnas en öppning vad gäller att låta Askersunds bostäder AB bygga boendet och det beror på att de har i uppdrag att bygga bostäder. Enligt den bolagsordning som är beslutad för Askersunds bostäder AB så är ändamålet med bolagets verksamhet följande: "Bolagets syfte är att inom Askersunds kommun förvärva, överlåta, äga och förvalta fastigheter samt bygga bostäder, kommersiella lokaler och kollektiva anläggningar".

En framkomlig väg enligt juristen är att styrelsen i bolaget måste fatta beslut om att bygga. Det skulle kunna byggas på en överenskommelse om att kommunen kommer att hyra fastigheten när den är uppförd om det krävs för att ta beslutet i bolagets styrelse. Om styrelsen då fattar ett sådant beslut så kan Askersunds bostäder AB bygga fastigheten som dock i detta läge självklart måste handla upp själva byggandet.

I dialog med juristen diskuterades vidare kring olika lösningar men de kom fram till att det bästa för att komma fram och undvika otydlighet mot marknaden skulle vara att bolaget och kommunen tillsammans beslutar att gå ut och handla upp byggandet av fastigheten med bolaget som ägare och kommunen som nyttjare och hyresgäst. En gemensam upphandling utifrån föregående resonemang skulle ge en tydlighet och vara svårt att ifrågasätta för någon part ur ett upphandlingsperspektiv. Detta borde vara den minst riskfyllda vägen om man skulle vilja gå vägen via Askersunds bostäder AB.

Det finns olika tolkningar inom juristkåren kring frågan och enligt juristen på SKR är det heller inte rättsligt prövat vilket gör att frågan inte har tydligt svar.

Vad gäller Askersunds Industrifastigheter AB och Askersunds Kommunfastigheters AB är det inte möjligt att utan föregående upphandling låta bolagen bygga det nya boendet. Där uppfylls inte verksamhetskriteriet och dessa bolag tillhandahåller inte bostäder.

Egen regi

En viktig förutsättning för att bygga boendet i egen regi är att ha en egen projektledare anställd som kan vara en länk mellan verksamhet och byggtreprenör. Idag finns en sådan organisation med projektledare inom tekniska förvaltningen.

Ekonomiska konsekvenser

	Behov		Inflyttning		Total yta kvm	Planerings- och byggtid månader	Byggekostnad 330 tkr/kvm	Bruttohyra byggt i egen regi* tkr	Bruttohyra extern fastighets- ägare tkr
	Antal nya lägenheter	Tillkommer från Syrenen och Borgmästar- gården + hemtjänst	Totalt	År					
Etapp 1	32	28	60	2029	4 800	36	144 000	7 437	10 080
Etapp 2	32	0	32	2040	2 700	36	81 000	4 313	5 670

Kommentarer till tabellen:

* Bruttohyra är inklusive drift för fastigheten.

Alla kostnader och intäkter är beräknade till dagens prisläge.

Till bruttohyran i båda fallen avgår hyresintäkter från de boende.

Idag är beslutad hyra 7 000 kronor per lägenhet och månad. 32 lägenheter innebär: 2 688 tkr per år.

Hyran för Syrenen och Borgmästargården avgår när kommunen flyttar från dessa lokaler:

- Nettohyran för Syrenen är för närvarande cirka 780 tkr. Brukarna betalar en dygnsavgift som avser både omvårdnad och hyra. Fördelningen uppskattas till 50/50.

- Nettohyran för Borgmästargården är för närvarande 197 tkr. Fakturering av hyra till brukarna sker från Länsgården.

När kommunen säger upp avtalet för omförhandling av hyran på Syrenen och Borgmästargården till kortare hyresavtal så finns risken att det blir en ökad hyreskostnad för dessa lokaler såväl som en högre hyreskostnad för resterande del av Västergården efter det att kommunen lämnat Syrenen och Borgmästargården. Men det är faktorer som inte går att omsätta i kronor i dagsläget.

Ovanstående kalkyler avser kostnader för själva byggnaden. Det tillkommer sedan kostnader för personal med mera.

Bygga i extern regi

Enligt ovanstående tabell kan konstateras att det blir en lägre hyra om kommunen bygger i egen regi. Oavsett om det är ett externt bolag eller kommunens eget bostadsbolag som bygger behöver det räknas med ett avkastningskrav. För Smedsgården är avkastningskravet nu 3 procent men det kommer enligt avtalet att öka på sikt. Avkastningskravet för Askersunds bostäder blir också en förhandlingsfråga men skulle man hamna på samma nivå som det är för Smedsgården idag skulle det innebära att hyran blir cirka 2 miljoner kronor dyrare än att bygga i egen regi.

Lån

Kommunen och kommunkoncernen totalt har hög låneskuld. Det har tidigare varit resonemang att det är bättre att låta någon annan bygga och att kommunen sedan hyr för att låneskulden inte skulle öka eftersom det i sin tur kunde påverka möjligheten att få lån hos till exempel Kommuninvest.

Bedömningen är att Kommuninvest och andra låneinstitut även beaktar långa hyresavtal och inte bara låneskulden, vilket i så fall innebär att valet om man ska bygga i egen regi eller ej inte handlar om låneskulden.

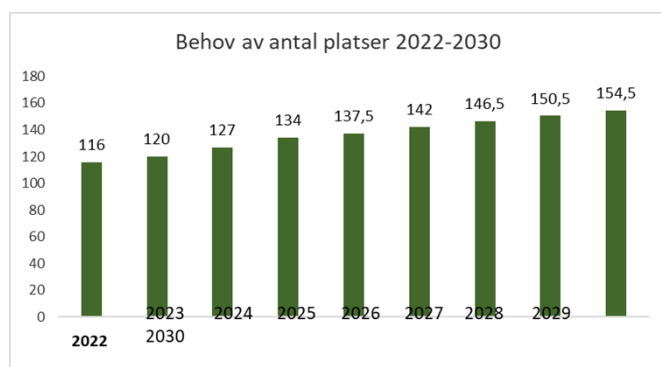
Bilaga 1

Statistik för att bedöma behov av fler platser

Åldersgrupp	Boende SÄBO						Befolkning/åldersgrupp		
	Antal totalt	Andel i %	Varav kvinnor	Andel i %	Varav män	Andel i %	Antal totalt	Varav kvinnor	Varav män
> 100	1	50	1	50	0	0	2	2	0
95-99	10	43	9	39	1	4	23	17	6
90-94	17	18	12	12	5	5	97	59	38
85-89	26	10	22	9	4	2	249	139	110
80-84	32	7	24	5	8	2	464	251	213
75-79	17	2	11	1,5	6	0,5	780	397	383
70-74	6	0,6	0	0	6	0,6	877	424	453
65-69	1	0,01	1	0,01	0	0	838	408	430
60-64	1	0,01	0	0	1	0,01	776	392	384
55-59	1	0,01	0	0	1	0,01	887	424	463
50-54	1	0,01	0	0	1	0,01	685	339	346
Summa:	113		80		33		5 678	2 852	2 826

År	Behov av antal platser per år 2022-2030										
	2021	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Summa:	113		116	120	127	134	137,5	142	146,5	150,5	154,5
Fr. hemtj.	10		10	10	10	10	10	10	10	10	10
	123		126	130	137	144	148	152	157	161	165

Åldersgrupp	Behov av antal platser per år 2022-2030										
	Antal boende	Procent	Behov	Behov	Behov	Behov	Behov	Behov	Behov	Behov	Behov
> 100	1	50	1	1	1	1	1,5	2	1,5	1,5	1,5
95-99	10	43	10	10	11	14	13	14	15	15	16
90-94	17	18	20	21	21	22	23	23	25	27	28
85-89	26	10	25	27	29	29	33	36	38	40	43
80-84	32	7	35	36	40	43	43	43	44	44	44
75-79	17	2	16	16	16	16	15	15	15	15	14
70-74	6	0,6	5	5	5	5	5	5	4	4	4
65-69	1	0,01	1	1	1	1	1	1	1	1	1
60-64	1	0,01	1	1	1	1	1	1	1	1	1
55-59	1	0,01	1	1	1	1	1	1	1	1	1
50-54	1	0,01	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Summa:	113		116	120	127	134	137,5	142	146,5	150,5	154,5
	10 hemtj										

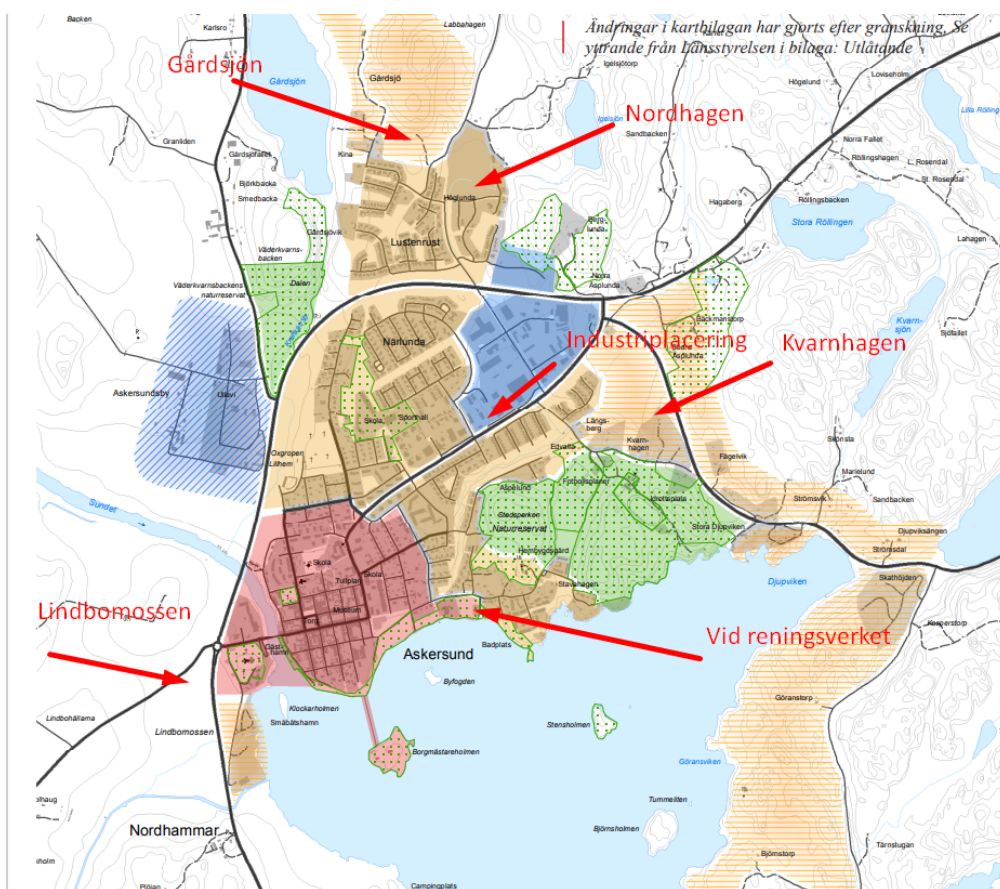


Bilaga 2

Förslag till placeringar av nästa vård- och omsorgsboende

Kommentar: För samtliga områden som presenteras i denna bilaga krävs detaljplanearbete

Översiktliga placeringar Askersund



1. Lindbomossen



Nackdel

Ej planlagt

Naturintresse

Behöver tittas på i ett större sammanhang.

Kan vara utfyllt med förorenade massor.

Trafiklösning

Fördel

Närheten till Askersund

Väg finns fram

Anlagda naturområden som kan nyttjas

Förvaltningens reflektioner

Förslaget har inte mottagits positivt av socialförvaltning.

Förslaget avvaktar andra placeringar som anses bättre.

2. Vid reningsverket



Nackdel

Närhet till reningsverk, Är byggnation tillåten?

Byggande i park

Förorening?

Fördel

Nära till "centrum"

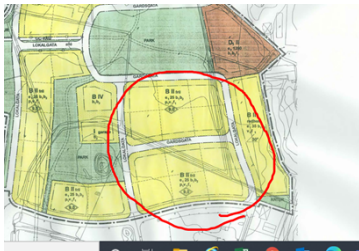
Kommunen äger marken

Vacker vy (förutom reningsverk)

Förvaltningens reflektioner

Placeringen har ansetts som bra av socialförvaltningen. Placeringen är inte lämplig att arbeta vidare med eftersom reningsverket kan komma att behöva byggas ut, BBR – rekommendationer anger minst 500 meter till bostäder. Förslaget arbetas inte vidare med.

3. Nordhagen



Nackdel

Projektering pågår för bostäder
Mer trafik i området belastas mer

Fördel

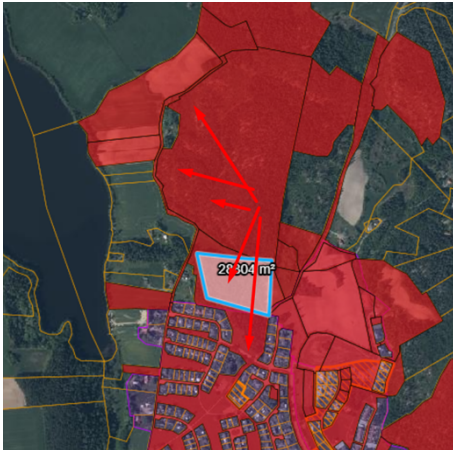
Vårdboende finns intill
Detaljplanelagt, kan ändras.
Projektering pågår så det kanske kan ändras.

Förvaltningens reflektioner

Projektering för bostäder önskas inte avbrytas. Socialförvaltningen finner inte alternativet som bra. Fördelarna med att det finns ett annat vårdboende saknas.

Förslaget arbetas inte vidare med.

4. Gårdsjön



Nackdel

Inget detaljplanearbete är påbörjat

Stort område som behöver tittas över samtidigt.

Trafik in till platsen belastas. Ny väg norrut behövs på sikt.

Fördel

Närhet av tidigare bebyggelse

Utpekad i ÖP.

Kommunen äger mark.

Stort område.

Förvaltningens reflektioner

Socialförvaltningen förordar inte förslaget eftersom det är långt till befintlig verksamhet med dåliga möjligheter till samordning.

Att det behöver tittas på i ett större sammanhang ses som en nackdel.

Förslaget avvaktar andra placeringar som anses bättre.

5. Kvarnhagen (har delats upp i 2 olika områden, södra och norra)



Nackdel

Stort område som behöver tittas över samtidigt med andra delar.

Fördel

Inget detaljplanearbete är påbörjat men är tänkt som nästa större område

Närhet av tidigare bebyggelse

Utpekat i ÖP.

Kommunen äger mark.

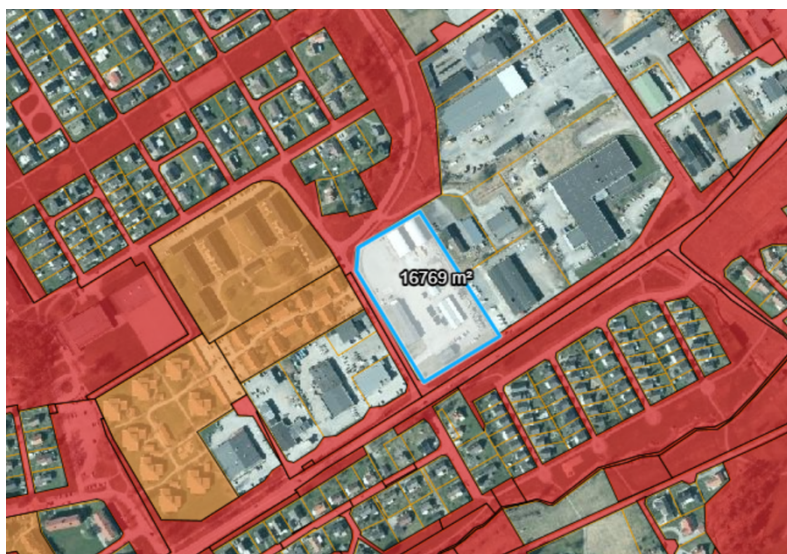
Stort område.

Förhoppning att området kan bli attraktivt. Eventuellt Lona-projekt norr om banvallen.

Förvaltningens reflektioner

Förslaget ska undersökas noggrannare. Området som ligger i söder med kopplingen mot IP anses som lämpligare för villabebyggelse. Området som ligger i norr bryts ut till fortsatt undersökning, området benämns som **Kvarnhagen Norr**. Socialförvaltningen anser att Kvarnhagen är en lämplig plats.

6. Industriplacering



Nackdel

Kommunen äger inte marken

Verksamhetsmark

Granne med verksamhetsmark

Föreningar sannolikt

Fördel

Lämpligt omvandlingsområde

Sannolikt inte värdefulla byggnader

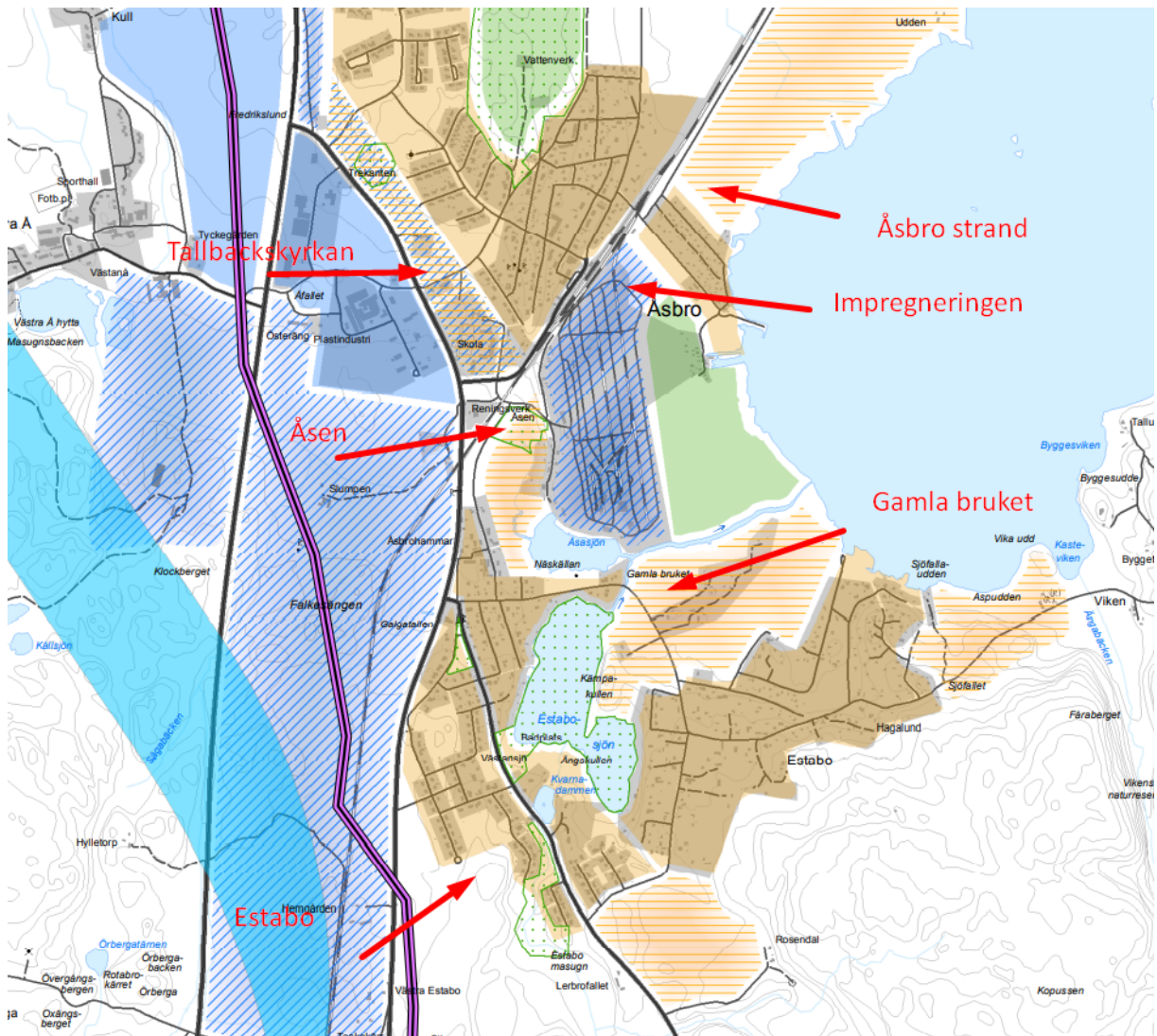
Bra infra.

Förvaltningens reflektioner

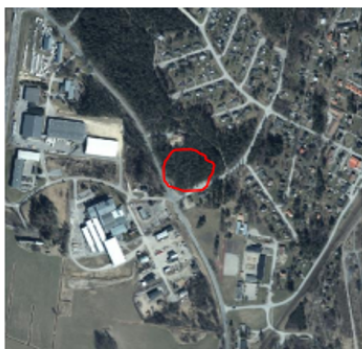
Socialförvaltningen anser att alternativet är bra. Förslaget innebär dock minskning av verksamhetsmark som kommunen har brist på.

Förslaget avvaktar annan placering som anses bättre.

Översiktliga placeringar Åsbro



1. Vid Tallbackskyrkan



Nackdel

Ej planlagt

Fördel

Närhet till samhälle

Väg finns fram

VA borde lätt kunna ordnas.

Bra markförhållanden

Utpekad i öp

Förvaltningens reflektioner

Det har gjorts undersökningar var kommunens invånare vill bo på ålderns höst och den övervägande delen vill bo inne i tätorten Askersund. Om ett alternativ ska fortsätta att undersökas i Åsbro så är alternativet intill Tallbackskyrkeplaceringen det bästa.

Förslaget avvaktar andra placeringar som anses bättre.

2. Impregneringen Åsbro



Nackdel

Föroreningsituation oklar
Kommunen äger inte marken
Behöver tittas på i ett större sammanhang
Ej utpekad i ÖP
Järnväg borta först 2027

Fördel

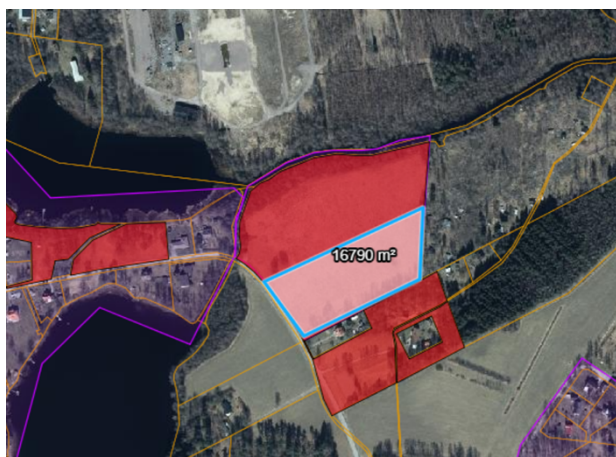
Järnvägen ska tas bort
Vore ett toppenkiv om byggnationen är möjlig.
Staten är markägare – Vattenfall – om det är sanerat till boendenivå är det rätt läge att förvärva.
Nära till "centrum"

Förvaltningens reflektioner

Det har gjorts undersökningar var kommunens invånare vill bo på ålderns höst och den övervägande delen vill bo inne i tätorten Askersund. Om ett alternativ ska fortsätta att undersökas i Åsbro så är alternativet intill Tallbackskyrkeplaceringen det bästa.

Förslaget avvaktar andra placeringar som anses bättre.

3. Gamla bruket - Åsbro



Nackdel

Inte detaljplanelagt för vård.

VA saknas

Kan medföra att detaljplaneläggnigen lyfter på fel stenar.

Fördel

Sanering pågår norr om som snart är klar

Detaljplanelagt för bostäder.

Finns utrymme som är utanför strandskyddet.

Kommunägd.

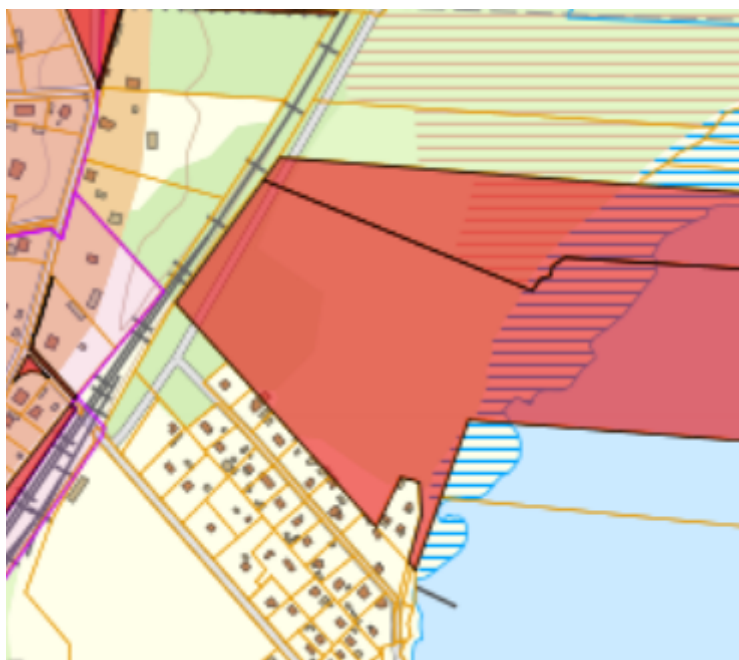
(Utpekat i ÖP)

Förvaltningens reflektioner

Det har gjorts undersökningar var kommunens invånare vill bo på ålderns höst och den övervägande delen vill bo inne i tätorten Askersund. Om ett alternativ ska fortsätta att undersökas i Åsbro så är alternativet intill Tallbackskyrkeplaceringen det bästa.

Förslaget avvaktar andra placeringar som anses bättre.

4. Åsbro strand



Nackdel

Järnväg borta tidigast 2027

Dåliga markförhållanden

Problematiske ägarförhållanden. "Ej kommunägd"

Fördel

Detaljplanläggning pågår intill och vissa undersökningar är gjorda även här.

Inga kända föroreningar

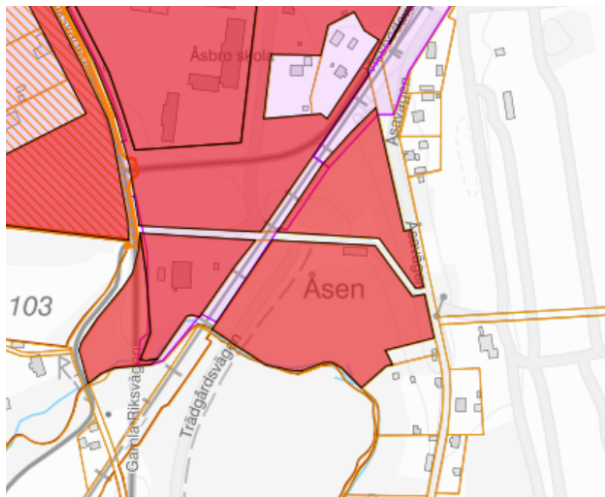
Exploator är kanske med på att diskutera.

Förvaltningens reflektioner

Det har gjorts undersökningar var kommunens invånare vill bo på ålderns höst och den övervägande delen vill bo inne i tätorten Askersund. Om ett alternativ ska fortsätta att undersökas i Åsbro så är alternativet intill Tallbackskyrkeplaceringen det bästa.

Förslaget avvaktar andra placeringar som anses bättre.

5. Åsen-Åsbro



Nackdel

Järnväg borta tidigast 2027

Fördel

Inga kända föroreningar

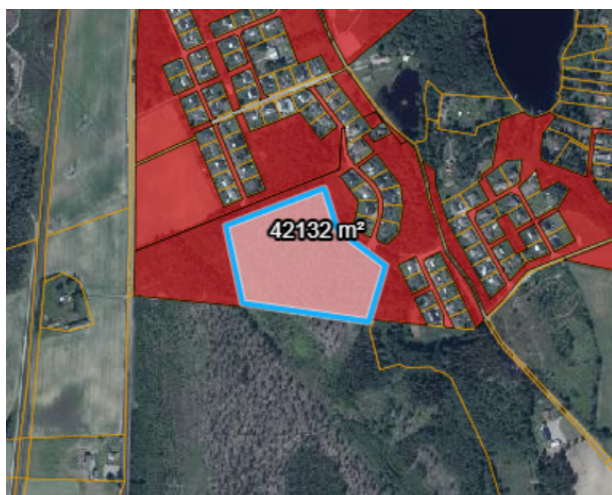
Utpekat i ÖP.

Förvaltningens reflektioner

Det har gjorts undersökningar var kommunens invånare vill bo på ålderns höst och den övervägande delen vill bo inne i tätorten Askersund. Om ett alternativ ska fortsätta att undersökas i Åsbro så är alternativet intill Tallbackskyrkeplaceringen det bästa.

Förslaget avvaktar andra placeringar som anses bättre.

6. Estabo



Nackdel

Ej utpekat i öp.

Fördel

Inga kända föroreningar

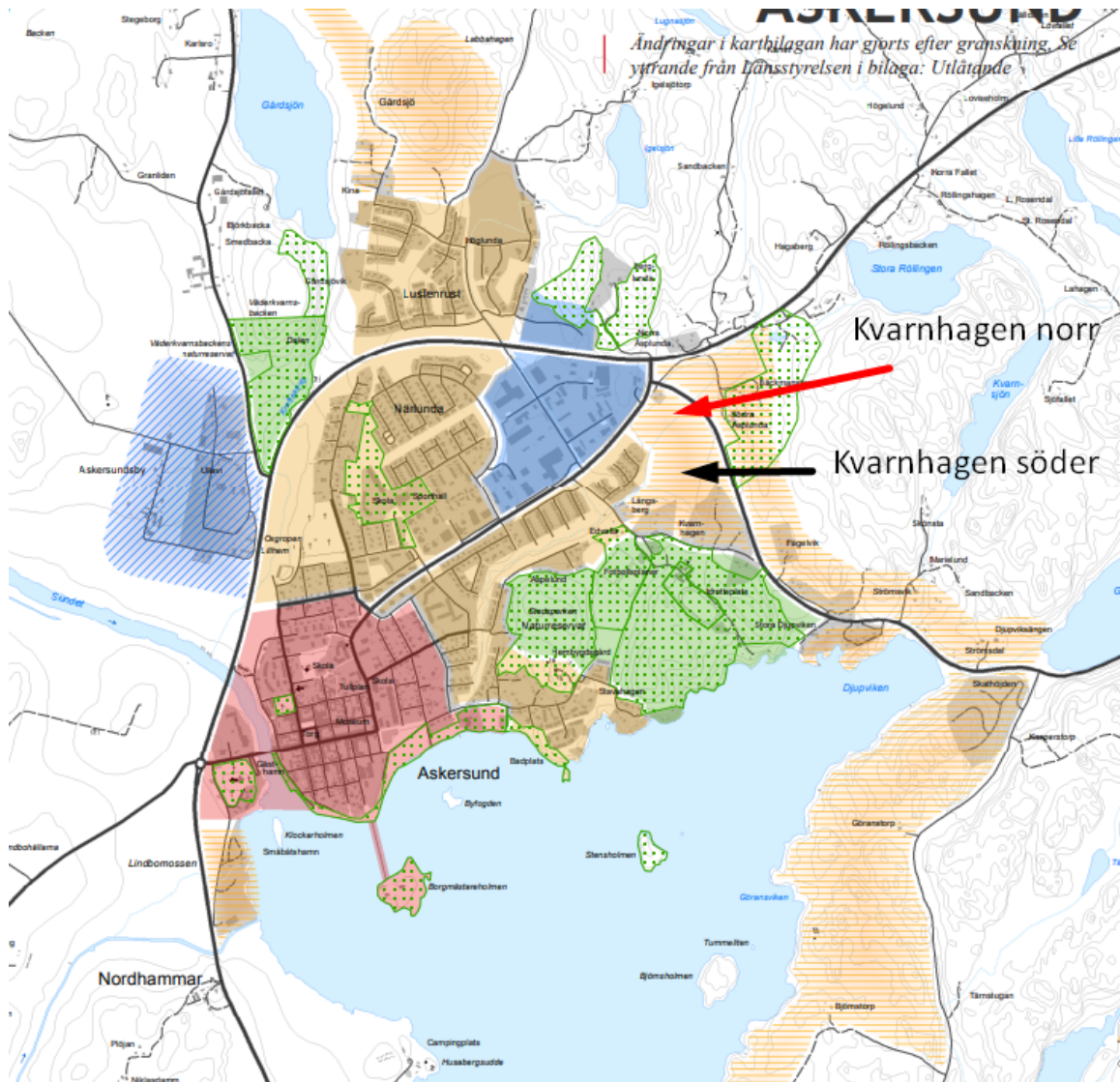
Kommunens ägo

Förvaltningens reflektioner

Det har gjorts undersökningar var kommunens invånare vill bo på ålderns höst och den övervägande delen vill bo inne i tätorten Askersund. Om ett alternativ ska fortsätta att undersökas i Åsbro så är alternativet intill Tallbackskyrkeplaceringen det bästa.

Förslaget avvaktar andra placeringar som anses bättre.

Placering som bör undersökas noggrannare i Askersund



Kvarnhagen norr

Tidigare skrivet om hela Kvarnhagen är markerat i kursiv stil

Nackdel

Stort område som behöver tittas över samtidigt.

Fördel

Inget detaljplanearbete är påbörjat men är tänkt som nästa större område

Närhet av tidigare bebyggelse

Utpekad i ÖP.

Kommunen äger mark.

Stort område.

Förhoppning att området kan bli attraktivt. Eventuellt Lona-projekt norr om banvallen.

Förvaltningens reflektioner

Förslaget ska undersökas noggrannare. Området som ligger i söder med kopplingen mot IP anses som lämpligare för villabebyggelse. Området som ligger i norr bryts ut till fortsatt undersökning, området benämns som **Kvarnhagen Norr**. Socialförvaltningen anser att Kvarnhagen är en lämplig plats.

Kvarnhagen norr fortsatt utredning



Området som undersöks noggrannare är fortsatt ett relativt stort område som gott kan inrymma planerad verksamhet. Området som är utlagt är bara för att visa hur stor ytan faktiskt är.

Platsens möjlighet till en trevlig vy åt söder tilltalar. Funderingar finns på en möjlighet att anlägga en vattenspegel i det låglänta området som skulle kunna skapa en trivsamt miljö för många.

Buller

En annan fördel som lyfts fram är att storleken på byggnaden gör att möjligheten till en utformning som tar bort buller möjliggörs med just en stor byggnad. En bullerutredning är självklart nödvändig i detaljplanearbetet.

Gestaltning

Byggnaden skulle dessutom kunna flytta fokus från ett för tillfället stökigt verksamhetsområde norr om Bergslagsvägen. Smedsgården har fått pris varför inte ett till.

Socialförvaltningen ser industriplaceringen intill Coop som ett bra alternativ och detta alternativ är inte mycket sämre med tanke på avståndet till vårdcentralen i restid med bil.



Jordart

Markens byggbarhet är sämre i sydöst där marken blir låglänt och lera-silt täcks av ett torvlager.

Föroreningar

Ett område ser utfyllt ut, sannolikt är det rena massor från rensning av verksamhetstomt i närheten. Mer utredning krävs.

