



*Askersunds*  
KOMMUN

# Utredning av nytt särskilt boende

2023-10-02

Diarienummer 21KS130

Framtagen av kommunledningsförvaltningen i samråd med övriga berörda förvaltningar.



# Innehåll

Sammanfattning.....	3
Förvaltningens rekommendation .....	3
Bakgrund .....	3
Tidigare utredningar .....	3
Verksamheten idag.....	4
Befintliga lokaler och hyreskontrakt .....	4
Projektets grundförutsättningar .....	7
Framtida behov av boendeplatser .....	7
Kompetensförsörjning .....	9
Byggprojektet .....	12
Andra kommunala verksamheter som berörs .....	14
Ekonomi.....	16
Aktuella lokaliseringar .....	18
Lokaliseringsalternativ Askersund .....	18
Ort och plats.....	18
Verksamhet .....	20
Förutsättningar för byggnation på Gustavslund, Askersund .....	20
Förutsättningar för byggnation på Kvarnhagen, Askersund.....	24
Lokaliseringsalternativ Åsbro.....	27
Ort och plats.....	27
Verksamhet .....	30
Förutsättningar för byggnation i Åsbro .....	32

## Sammanfattning

Askersunds kommun har för få platser i särskilt boende, SÄBO, och står inför att utöka lokalerna. Senast 2029 behövs drygt 70 platser, varav knappt hälften ersätter nuvarande Syrenen och Borgmästargården och hälften är nya. Till 2040 behövs ytterligare ett trettiotal i en andra etapp.

Kompetensförsörjning för att bemanna boendet är en central fråga, vilket gör att lokaliseringen kan vara avgörande för att verksamheten ska fungera. Det finns stor potential och ett starkt politiskt intresse av att utveckla Åsbro och i takt med att kommande satsningar ger frukt blir det alltmer logiskt att det nya boendet skulle kunna ligga där.

Utredningen presenterar tre lokaliseringalternativ, varav två kan anses bra ur de perspektiv som bör beaktas. Kvarnhagen, vid Askersunds norra infart och den föreslagna platsen invid Tallbackskyrkan i Åsbro är båda gångbara och valet måste göras ur ett strategiskt perspektiv, avseende kompetensförsörjning, orternas utveckling och i någon mån socialförvaltningens organisation av hemtjänst och hemsjukvård.

Byggnation av den första etappen är inarbetad i den beslutade investeringsbudgeten för 2027–2028, även om investeringen kan behöva tidigareläggas.

När beslut om lokalisering har fattats kan beslut om att beställa en ny detaljplan för vald plats tas. Arbetet med att ta fram en förstudie inför byggnation och planering av verksamhet i de nya lokalerna tar också vid.

## Förvaltningens rekommendation

Förvaltningen anser att det är möjligt att bedriva verksamhet i såväl Askersund som Åsbro.

- Om boendet placeras i Askersund förordas placeringen benämnd Kvarnhagen då det har ett bättre geografiskt läge jämfört med Gustavslund.
- Förvaltningen anser också att byggnationen ska göras i egen regi utifrån att det är ekonomiskt mer fördelaktigt samt att kommunen har rådighet över fastigheten.

## Bakgrund

### Tidigare utredningar

Under hösten 2021 gjordes en utredning avseende kommunens nästa vård- och omsorgsboende (D.nr. 21KS130). Den beskrev kommande behov av platser i vård- och omsorgsboende, tidplan, förslag till placering, bygga i egen regi eller göra en upphandling av extern part samt beräkningar av de ekonomiska konsekvenserna.

Utredningen visade att det skulle behövas ett nytt boende på plats till 2029 och i kommunens budget har det tagits höjd för detta.

Under senare tid har det dock visat sig att behovet av platser redan nu är större än de platser som finns att tillgå i kommunen och byggnationen av ett nytt boende därför behöver tidigareläggas. Arbetet är i full gång i kommunen att ta fram relevanta underlag och förberedelser för att möta detta behov.

Den utredning som nu presenteras är en uppdatering och fördjupning av den förra. Genomläsning av båda rekommenderas för en komplett helhetsbild.

## Verksamheten idag

De särskilda boenden som finns i Askersunds kommun drivs i kommunal regi och i hyrda lokaler. Boendena är centraliserade till Askersunds centralort.

## Befintliga lokaler och hyreskontrakt

Vad gäller lokaler för vård- och omsorgsboende inklusive korttidsboende finns i nuläget följande lokaler:



### *Smedsgården*

I Smedsgården bedrivs särskilt boende med 96 platser. Fastigheten ägs av Länsgården Fastigheter AB och invigdes 2020. Kommunen har avtal till och med 2045-05-31 med möjlighet att förlänga tre år i taget.

### Ekonomi Smedsgården 2022

Kostnader	tkr
Lokal- och bostadshyror	-16 596
Lokalvård	-1 059
Sophämtning	-280
Övriga fastighetskostnader	-278
El	-625
<b>Summa kostnader fastighet</b>	<b>-18 838</b>
Personalkostnader	-45 689
Livsmedel och måltider	-4 632
Övriga kostnader	-4 302
<b>Summa kostnader totalt</b>	<b>-54 623</b>
<b>Intäkter</b>	
Omvårdnad	1 446
Måltidsavgift	4 699
Bostads- och lokalhyror	8 403
Särskilt statsbidrag (moms)	1 492
Övriga intäkter	2 891
<b>Summa intäkter</b>	<b>18 931</b>
<b>Nettokostnad Smedsgården</b>	<b>-54 530</b>

Lägenheterna är 35 kvm, de två parlägenheterna är på 55 kvm. Hyra per kvadratmeter är cirka 2,5 tkr per år för lägenheterna.



### **Borgmästargården**

Fastigheten ägs av Länsgården Fastigheter AB. Här finns 16 platser samt verksamhetslokaler för personal med mera. Kommunen har tidigare haft ett hyreskontrakt för verksamhetslokalerna men ej för lägenheterna. Intentionen är att frånträda lokalerna på Borgmästargården när det nya boendet blir klart, eftersom det nya boendet ska inrymma både det som idag finns på Borgmästargården och korttidsboendet Syrenen. Därför sades befintligt kontrakt för verksamhetslokalerna upp hösten 2021. Efter förhandlingar tecknades ett nytt kontrakt från och med 2023-08-01 för en period på tre år med möjlighet att förlänga med två år i taget. Det finns nu också ett blockhyreskontrakt för lägenheterna med samma kontraktstid. Det innebär att de boende på Borgmästargården har hyresavtal med kommunen i stället för direkt med Länsgården Fastigheter AB som det tidigare varit. Anledningen till detta var att få en likvärdig hanteringen för lägenheterna på Borgmästargården och Smedgården och var ett önskemål från Länsgården som kommunen accepterade.

### **Ekonomi Borgmästargården 2022**

<b>Kostnader</b>	<b>tkr</b>
Lokal- och bostadshyror	-195
Lokalvård	-184
Övriga fastighetskostnader	-5
<b>Summa kostnader fastighet</b>	<b>-384</b>
Personalkostnader	-8 301
Livsmedel och måltider	-685
Övriga kostnader	-548
<b>Summa kostnader totalt</b>	<b>-9 534</b>
<b>Intäkter</b>	
Omvårdnad	332
Måltidsavgift	786
Särskilt statsbidrag (moms)	10
Övriga intäkter	99
<b>Summa intäkter</b>	<b>1 227</b>
<b>Nettokostnad Borgmästargården</b>	<b>-8 691</b>

*Hyresgästerna hade fram till augusti 2023 hyreskontrakt direkt med Länsgården så bostadshyran betalades direkt till dem och inte via kommunen. Från augusti 2023 har kommunen hyreskontrakt med Länsgården och hyran debiteras av kommunen på samma sätt som för Smedgården. El ingick i hyran för 2022.*



### *Västergården*

Fastigheten ägs av Länsgården Fastigheter AB och innehåller olika typer av verksamhet för socialförvaltningen. Bland annat finns korttidsboendet Syrenen här med 18 platser. Av dessa är åtta platserna att betrakta som SÄBO-platser, då de är belagda med individer i avvaktan på en ledig plats på ett särskilt boende. Socialnämnden beslutade 2019 att antalet korttidsplatser skulle minska till tio, vilket inte har varit möjligt att genomföra.

Även detta avtal är uppsagt. Avtalet går ut 31 mars 2024 och diskussion och förhandling pågår med Länsgården om kommande behov.

### **Ekonomi Västergården 2022**

<b>Kostnader</b>	<b>tkr</b>
Lokal- och bostadshyror	-4 594
Lokalvård	-224
Övriga fastighetskostnader	-15
El	-211
<b>Summa kostnader fastighet</b>	<b>-5 044</b>
Personalkostnader	-10 942
Livsmedel och måltider	-556
Övriga kostnader	-796
<b>Summa kostnader totalt</b>	<b>-12 294</b>
<b>Intäkter</b>	
Taxor och avgifter	327
Måltidsavgifter	651
Övriga intäkter	59
<b>Summa intäkter</b>	<b>1 037</b>
<b>Nettokostnad Västergården</b>	<b>-16 301</b>

## Antal och andel i SÄBO

Knappt en procent av den totala befolkningen i Askersunds kommun har under de senaste fem åren bott på särskilt boende, se tabell nedan.

År	Andel i SÄBO av hela befolkningen
2018-19	0,80%
2020	0,99%
2021	0,98%
2022-23	0,99%

Tabellen nedan beskriver hur stor andel av den totala befolkningen i Askersunds kommun över 65 år som bor i särskilt boende, uppdelat per åldersgrupp. Samma procentuella fördelning har använts vid beräkningen av det framtida behovet. Den blå delen beskriver i den första kolumnen antal boende i SÄBO i december 2022, och i den andra hur stor andel av den totala befolkningen i den aktuella åldersgruppen som bor på SÄBO. Den gröna delen beskriver fördelningen mellan män och kvinnor som bor på SÄBO i respektive åldersgrupp i antal och i procent. Den grå delen beskriver kommunens befolkning över 65 år uppdelad i kön och ålder samt totalt antal.

Åldersgrupp	2022		Boende SÄBO				Befolkning/åldersgrupp		
	Antal boende	Andel i procent	Varav kvinnor	Andel i procent	Varav män	Andel i procent	Antal totalt	Varav kvinnor	Varav män
65 – 69 år	1	0,3	0	0	1	100	793	412	381
70 – 74 år	10	2	2	20	8	80	845	387	458
75 – 79 år	19	2,3	11	58	8	42	828	420	408
80 – 84 år	30	5,6	20	67	10	33	533	273	260
85 – 89 år	24	9,6	16	67	8	33	250	148	102
90 – 94 år	26	24,5	16	62	10	38	106	62	44
95 – 99 år	5	21,7	3	60	2	40	23	17	6
100 < år	1	50	1	100	0	0	2	2	0
Summa	116		69		47		3 381	1 721	1 659

## Hemtjänst

Ett antal brukare har behov av besök av hemtjänsten ett flertal gånger per dag, se tabell nedan. Några av dessa personer skulle med fördel kunna bo i ett särskilt boende.

Antal besök per dag mellan 07.00 - 22.00	5	6	7	8	9	10	11	12
Antal brukare	19	14	7	5	4	3	3	1

## Projektets grundförutsättningar

### Framtida behov av boendeplatser

Utifrån befolkningsstatistik från Statistiska centralbyrån, SCB, har beräkningar gjorts som visar hur många särskilda boendeplatser för äldre som kommer att behövas de närmsta åren. Uträkningen grundar sig i hur många procent av den aktuella åldersgruppen som i december 2022 bodde i särskilt boende, SÄBO, se den blå delen i tabell ovan.

## Behov av SÄBO-platser per år

Ålder	2023	2025	2030	2035	2040	2045	2050
65-69	2	2	3	2	2	2	2
70-74	17	16	15	17	16	15	14
75-79	19	18	16	15	18	17	16
80-84	30	35	36	33	31	37	35
85-89	24	26	42	44	41	39	47
90-94	26	26	32	52	56	53	52
95-99	5	6	6	8	13	14	14
100-	2	1	2	2	3	5	5
<b>Summa</b>	<b>125</b>	<b>130</b>	<b>152</b>	<b>173</b>	<b>180</b>	<b>182</b>	<b>185</b>
Hemtjänst	5	5	5	5	5	5	5
<b>Totalt</b>	<b>130</b>	<b>135</b>	<b>157</b>	<b>178</b>	<b>185</b>	<b>187</b>	<b>190</b>

<b>Korttidsplatser</b>	<b>10</b>	<b>10</b>	<b>10</b>	<b>10</b>	<b>10</b>	<b>10</b>	<b>10</b>
------------------------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------

Platser på Smedsgården	96	96	96	96	96	96	96
Platser på Syrenen, korttid	10	10	0	0	0	0	0
Platser på Syrenen, SÄBO	8	8	0	0	0	0	0
Platser på Borgmästargården	16	16	0	0	0	0	0
Nytt boende etapp 1	0	0	71	71	71	71	71
Nytt boende etapp 2	0	0	0	0	32	32	32
<b>Summa</b>	<b>130</b>	<b>130</b>	<b>167</b>	<b>167</b>	<b>199</b>	<b>199</b>	<b>199</b>

<b>Skillnad mot behov</b>	<b>-10</b>	<b>-15</b>	<b>0</b>	<b>-21</b>	<b>4</b>	<b>2</b>	<b>-1</b>
---------------------------	------------	------------	----------	------------	----------	----------	-----------

## Antalet personer 80 år och äldre

År	2023	2025	2030	2035	2040	2045	2050
Antal personer 80 år och äldre	914	1 041	1 247	1 298	1 265	1 349	1 396

Förutsatt att proportionaliteten avseende andel i särskilt boende i förhållande till befolkningens mängd förblir den samma som idag samt att befolkningsprognosen stämmer, så kommer alltså behovet av boendeplatser år 2030 att vara 157 platser i särskilt boende, år 2035 178 i särskilt boende och femton år senare, år 2050, 190 platser. Detta innebär en behovsökning fram till 2030 med 45 platser, till år 2035 totalt 66 platser och till år 2050 med ytterligare 12, till 78 platser. Till dessa ska också räknas behovet av korttidsplatser där en vidare utredning krävs för att kunna fastställa behovet av antal platser på sikt men en arbetshypotes är 10 platser. Genomsnittslängden för hur länge en person bor på ett särskilt boende är cirka två år.

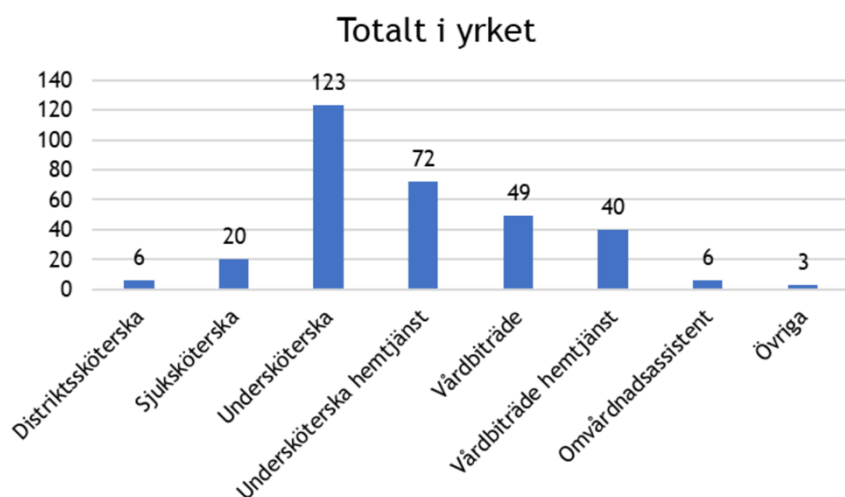
Samlad behovsbild avseende kommunens särskilda boenden för äldre är att den nybyggda Smedsgården drivs vidare men att Borgmästargården och korttidsboendet Syrenen behöver ersättas. För att kunna tillgodose det totala behovet av boendeplatser och korttidsplatser i en nybyggnation



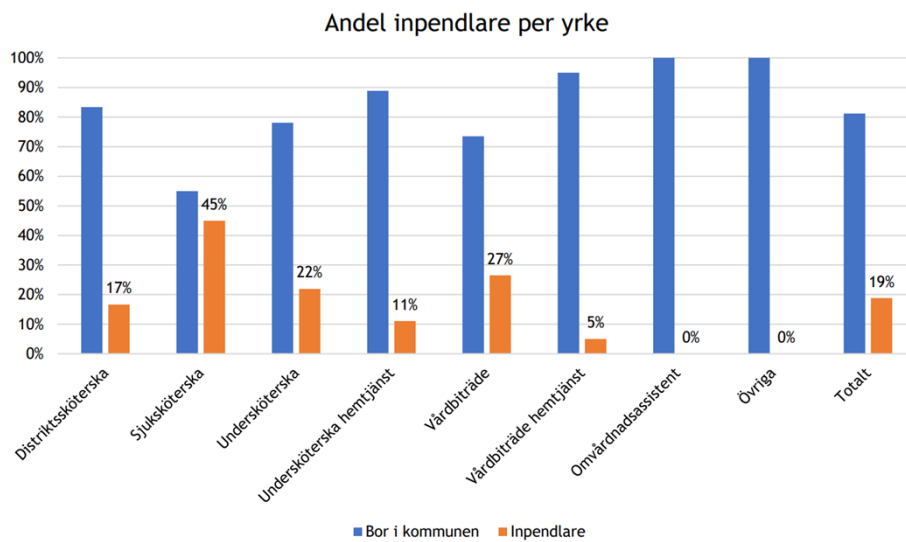
behövs till år 2030 ett boende som rymmer 71 platser, till år 2035 är behovet ytterligare 20 platser och till år 2050 är behovet ytterligare 12 platser. Totalt behov till 2050 är 103 platser, varav 78 platser är en utökning av antalet platser på särskilt boende och 25 ersätter dem som idag finns på Borgmästargården och Syrenen.

## Kompetensförsörjning

Under de senaste åren har det varit en utmaning att behålla och rekrytera kvalificerad arbetskraft till välfärdssektorn. Bristen på undersköterskor och sjuksköterskor är ett nationellt problem. Åtgärder i form av till exempel äldreomsorgslyftet har vidtagits men intresset har varit relativt lågt från medarbetarna att utbilda sig. Vi befinner oss även i en demografisk utveckling som kommer att försvåra kompetensförsörjningsfrågan ytterligare. Att bemanna ett nytt boende blir en mycket stor utmaning, både utifrån rekryteringssituationen och den demografiska utvecklingen, men även utifrån att det ställs allt högre nationella krav på kommunerna vad gäller service, tillgänglighet, hälso- och sjukvård och ambitionshöjningar. Fler och fler ansvarsområden ska täckas utan att verksamheterna kompenseras med mer resurser. Bedömning görs att aktuell utökning av boendeplatser i nivå med behovsbild för 2050 kräver en utökning med cirka 100 medarbetare fördelat på ett flertal yrkeskategorier. För att kunna locka nya medarbetare till kommunen är det viktigt att det finns bostäder samt att det i nära anslutning till det nya boendet finns goda och rimliga möjligheter till arbetspendling via kollektivtrafik, cykel och/eller bil.

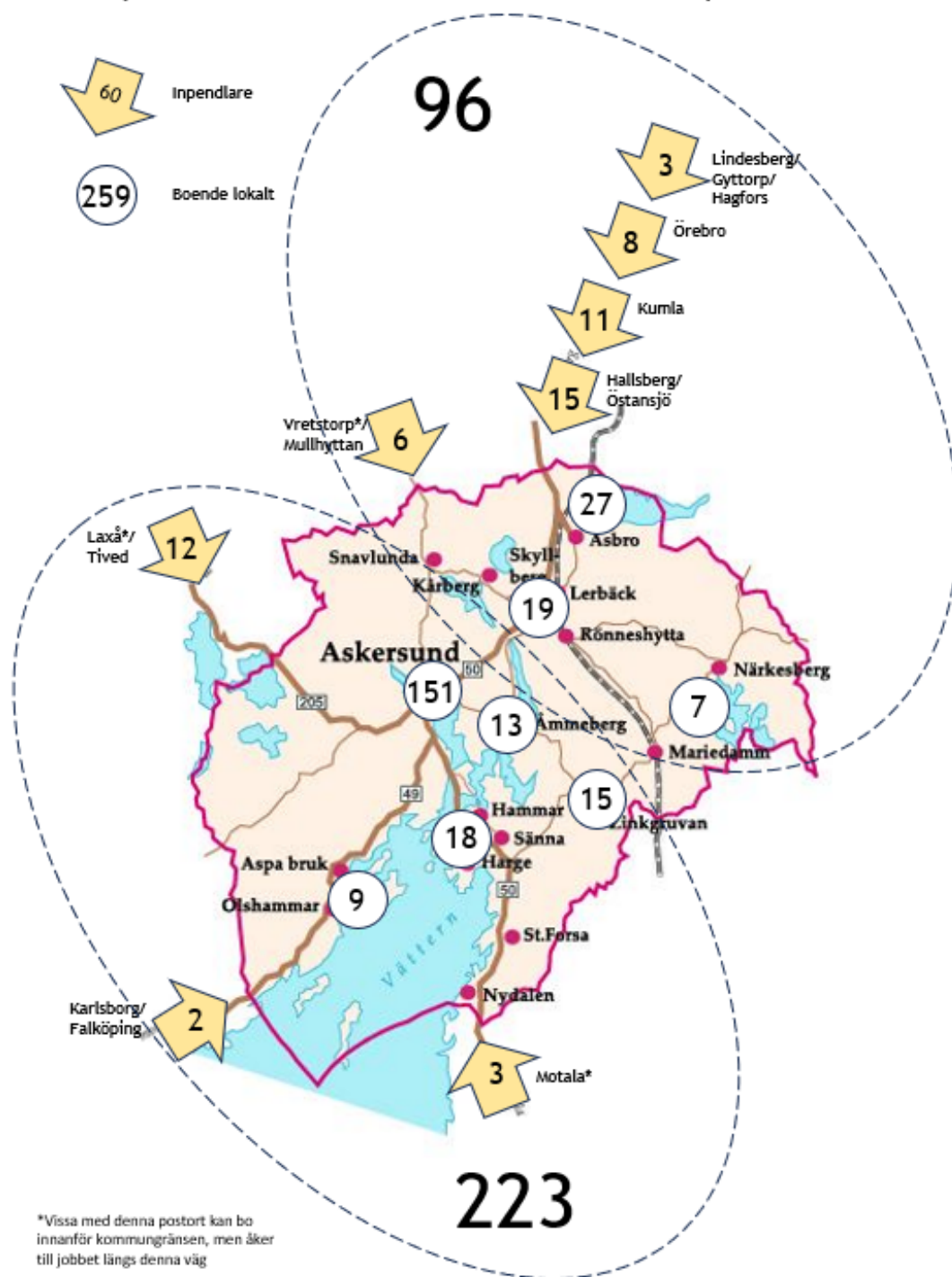


*Diagrammet ovan visar antal anställda fördelat på yrke. Månadsanställda, ej timvikarier.*



*Diagrammet ovan visar relationen mellan andel boende i kommunen och inpendlare fördelat på yrke.*

## Vårdpersonal anställda i Askersunds kommun per bostadsort



*Bilden ovan visar var våra anställda inom de aktuella yrkeskategorierna bor och vilken väg de pendlar in i kommunen. Månadsanställda, ej timvikarier.*

# Byggprojektet

## Äga eller hyra?

I utredningen från 2021 redogjordes för att det var ekonomiskt fördelaktigt att bygga i egen regi jämfört med att hyra från extern fastighetsägare. Det är också en slutsats som Kommuninvest kommit fram till i sin fokusrapport: ”Att äga eller hyra sina verksamhetslokaler” från 2021. (Rapporten finns i kommunens ärendehanteringssystem, ärende 21KS130). I rapporten analyseras de olika alternativen att äga respektive att hyra utifrån olika antaganden. Utifrån det 25-årsperspektiv som Kommuninvest gjorde sina kalkyler finns det tydliga ekonomiska motiv att välja äga-alternativet. Det enda som får kalkylen att tippa över till fördel för hyra-alternativet är antaganden om betydligt lägre byggkostnader för den privata aktören. Att genom ett hyra-upplägg få tillgång till en kompetens- och kapacitetsförstärkning i genomförandet av investeringsprojekt kan vara ett motiv till att välja att hyra. Om det redan finns kompetens inom kommunen så är det motivet inte lika starkt när man gör valet mellan att äga och hyra.

Med äga-alternativet har kommunen full rådighet och kostnadskontroll och således möjlighet att effektivisera lokalerna över tid. Med hyra-alternativet riskerar inte kommunen att bli stående med outnyttjade lokaler när hyrestiden är slut.

Kommuninvest skriver också i sin rapport:

*”Ett vanligt missförstånd i sammanhang där den här typen av frågor diskuteras är att vi på Kommuninvest skulle sätta ”tak” för hur höga lånevolymerna eller skulder som enskilda kommuner och regioner får ha för att kunna ta nya lån. Utifrån detta utvecklas det ibland argument om att kommuner och regioner inte kan investera och äga mer utan i stället måste välja att hyra. Dessa missförstånd är beklagliga. Vi har nämligen inga tak. Vi jobbar inte på det viset. Vår kreditgivning utgår i stället ifrån utlåningsramar och kreditbeslut. Utlåningsramarna kan sägas vara begränsningar för hur mycket vi kan låna ut till den aktuella kommun-/regionkoncernen innan en fördjupad analys behöver utföras. Kreditbesluten måste rymmas inom utlåningsramarna.”*

*”Att i en diskussion om äga vs hyra hävda att äga-alternativet inte skulle vara aktuellt med hänvisning till att Kommuninvest skulle sätta stopp är inte korrekt.”*

*”Kommuner och regioner står alltså som regel med ett öppet val mellan att äga och hyra verksamhetslokaler.”*

*”Det har – ofta i kontexten av kommunsektorns växande låneskuld – argumenterats för att hyra-lösningar skulle vara ett bra sätt att avlasta balansräkningen och minska skuldbördan. Vid närmare påseende framstår sådana argument som ytterst svaga. I höstas kom Rådet för kommunal redovisning (RKR) med en ny skrift kring finansiell leasing. Där framgår att finansiell leasing ska jämföras med en investering som finansieras med lån. Tillgången redovisas som en anläggningstillgång i balansräkningen. Förpliktelsen att i framtiden betala leasingavgiften redovisas som en skuld i balansräkningen.”*

## Utbyggbarhet

I utredningsuppdraget 2021 ingick det att ta fram förslag på placering av det nya boendet. I förutsättningarna ingick då att titta på platser där det är möjligt att kunna bygga ut med ytterligare en etapp så att huset slutligen skulle inrymma 92 lägenheter längre fram i tiden då behovet av ytterligare lägenheter bedömdes kunna uppstå. Kommunens projektledare Lars Johanssons bedömning är att det behövs en yta omfattande cirka 10 000 kvm för att detta ska vara möjligt.

I en tjänsteskrivelse från 2016 som skrevs i samband med att beslut togs om Smedsgården framgår det att det då fanns förutsättningar att planera för ytterligare en nybyggnation, en etapp 2, på området, i anslutning till vård- och omsorgsboendet Borgmästargården som redan finns där. I detta läge beskrevs möjligheten att uppföra en byggnad i två våningar med ytterligare 32 nya lägenheter. Det skulle

motsvara det behov av *nya* lägenheter som kommunens utredning från 2021 kom fram till. Däremot öppnar det inte för möjlighet att införliva korttidsboendet Syrenen samt att nuvarande Borgmästargården skulle behöva bli kvar. Den planerade utbyggnaden av etapp 2 i kommunens utredning från 2021 ryms inte på samma tomt utan skulle i så fall hamna på annan plats om inte Borgmästargården rivs för att ge plats för ett större boende.

Den befintliga bygggrätten på kvarteret Sjukhuset skulle om Borgmästargården rivs, medge 3 200 kvm i bottenplan. Planen medger en bygghöjd på 14,2 m vilket möjliggör att huset kan ha tre våningar. Beroende på hur den nya byggnaden utformas kan man utgå från att det skulle kunna finnas plats för ca 60 lägenheter. Skulle en korttidsavdelning byggas in i huset minskar antalet lägenheter. I dagsläget är ingen bedömning gjord om hur stor yta korttidsavdelningen skulle ta i anspråk.

Om Borgmästargården skulle rivs för att ge plats åt en större byggnad, måste lägenheterna ersättas under byggtiden, sannolikt med moduler. Var modul i så fall skulle placeras är något som skulle behöva utredas vidare.

I och med att det redan finns en detaljplan för området kring Smedsgården och Borgmästargården skulle det gå snabbare att komma igång med byggnation på den platsen.

Upphandlingsfrågorna skulle oavsett om man väljer att låta Länsgården bygga ut för 32 lägenheter eller fler, behöva utredas mer noggrant för att säkerställa att det är förenligt med Lagen om offentlig upphandling, LOU, att utan vidare upphandling, hyra lokaler av Länsgården. Detsamma gäller även en annan extern fastighetsägare.

Sveriges Kommuner och Regioner (SKR) skriver i sin rapport "Gäller LOU vid hyra av lokaler": *Vid byggnation av en ny samhällsfastighet som anpassas efter kommunens/regionens behov måste upphandling ske enligt LOU. Detta gäller oavsett om kommunen/regionen ska äga eller hyra fastigheten. Det s k hyresundantaget från LOU tillämpas, förenklat, vid hyra av en befintlig byggnad som inte kräver anpassning till kommunens verksamhet. I hyra-alternativet kan den privata aktören stötta kommunen/regionen i upphandlingsförfarandet. Ansvar och beslut ligger dock hos kommunen/regionen. Det är alltså inte möjligt att helt låta den privata aktören sköta processen.*

På grund av att det finns ett antal nackdelar med alternativet att bygga i anslutning till Smedsgården har detta lokaliseringalternativ inte beaktats ytterligare i denna utredning. Nackdelarna är i korthet:

- Markområdet är begränsat och riskerar att göra oss "inbyggda" på lång sikt.
- Platsen låser oss vid hyresalternativet och vid en specifik fastighetsägare, vilket i sin tur kan ge problem enligt LOU
- Riskabla och dyra evakueringslösningar för boende behövs under byggtiden, då Borgmästargården behöver rivs för att ge plats för det nya boendet.

### **Storlek på boende**

Socialförvaltningen bedömer att det minsta antalet lägenheter som krävs för att kunna bedriva en effektiv verksamhet inom ett särskilt boende är 32-40 lägenheter, beroende på om det är ett demens- eller somatiskt boende.

Som underlag för bedömningen har följande referenser använts:

#### **Rapport Framtidens äldreboende, SKR:**

Boendegrupper för personer med demenssjukdom byggs ofta för sex till tio boende.

Boende för äldre i första hand avsett för dem utan diagnosticerad demens kan innehålla upp till 20 lägenheter.

**I förstudien till byggnationen av Smedsgården** ansågs att varje boendeenhet skulle innehålla 8 – 10 lägenheter, vilket bedömdes vara en lämplig storlek ur personalbemanningssynpunkt.

### **Boverkets författningssamling:**

I särskilda boendeformer för äldre får de enskilda bostädernas rum för matlagning och för daglig samvaro samt utrymme för måltider delvis sammanföras till gemensamma utrymmen. De gemensamma utrymmena ska vara så stora att de på ett fullgott sätt kompenserar för inskränkningarna i de enskilda bostäderna. De gemensamma utrymmena ska ligga i anslutning till de enskilda bostäderna (BFS 2016:6).

Gruppboendestäder avsedda för åldersdementa behöver inte ha inredning och utrustning för matlagning i de enskilda bostäderna. I sådana fall ska dock nödvändiga installationer för detta vara förberedda (BFS 2016:6).

### **Strategier för vård- och omsorgsboenden, SKR:**

Vård- och omsorgsboendet är ett boende i en miljö som det ska bedrivas vård och omsorg i och en arbetsplats. Här finns personal dygnet runt. Boendet behöver utformas så att arbetsmiljölagen kan följas och här bör det tydliggöras att Arbetsmiljöverket ställer särskilt höga krav för badrum. Regler för hygien och mathantering ska också uppfyllas i denna typ av boende vilket även påverkar utformningen.

När ett nytt vård- och omsorgsboende ska byggas är det självklart en möjlighet att skapa förutsättningar för god inre och yttre miljö för de äldre. Likaså är det en möjlighet att skapa en effektiv arbetsplats för personalen. Det är även viktigt att beakta framtida behov och se till att det finns handlingsutrymme för bra ombyggnationer där man kan dra nytta av ny teknik och finna goda anpassningsmöjligheter inför framtida utveckling. En yteffektiv fastighet ger lägre fastighetskostnader och därmed ett större ekonomiskt utrymme för själva äldreomsorgen.

## **Andra kommunala verksamheter som berörs**

### **Tekniska förvaltningen**

Tekniska förvaltningen berörs genom att fler matportioner kommer att produceras till det nya boendet. Även mattransporterna påverkas, både utrymmesmässigt och tidsmässigt.

Idag finns ett skolkök i Åsbro som förser Åsbro skola och förskola med mat. Detta kök är i dag inte anpassat för äldreomsorgen som behöver andra typer av specialkost, förstärkta kost och annan anpassad mat. Köket har i dag verksamhet när skolan har verksamhet. Det skulle krävas ganska stora insatser för att anpassa köket på Åsbro skola och personalgruppen till äldreomsorgens behov.

På Sjöängen finns redan allt och köket har verksamhet alla årets dagar. Oavsett var boendet hamnar föreslår chefen för serviceavdelningen att maten lagas på Sjöängen. Detta kök har kapaciteten att fullgöra uppdraget med befintlig utrustning och bemanning.

Skillnaden i transportkostnader bedöms öka med cirka 100 000 kr per år om boendet lokaliseras i Åsbro i stället för Askersund.

Lokalvården påverkas i och med att antalet platser och gemensamhetsutrymmen ökar.

### **Kommunledningsförvaltningen**

Arbetsmarknadsenhetens tvätterier kommer också att påverkas genom att det blir tvätt till både fler boende och en större personalgrupp. Om boendet byggs i Åsbro ökar transporterna av tvätt.

Vid flytt av tvätten från nuvarande, hyrda lokaler till nybyggda i Askersund behöver maskinparken kompletteras, vilket enligt en tidig bedömning skulle ge en uppskattad investering om cirka 800 tkr samt flyttkostnader om cirka 100 tkr.

Vid lokalisering av boendet i Åsbro behöver maskinparken i nuvarande lokal kompletteras, vilket enligt samma tidiga bedömning ger en uppskattad investering om cirka 400 tkr. Den årliga transportkostnaden till och från Åsbro bedöms till cirka 350 tkr.

#### **Förvaltningen för kultur, evenemang och fritid**

Förvaltningen samtalar just nu regelbundet med socialförvaltningen för att öka kulturutbud och aktiviteter för äldre. Formerna för samarbetet kommer att påverkas av boendets lokalisering.

## Ekonomi

Uppgifterna i den tabell som finns i kommunens utredning från 2021 och redovisar de ekonomiska konsekvenserna av att bygga ett nytt boende, har uppdaterats i nedanstående tabeller utifrån t.ex. byggkostnader och kvadratmeter. Behovet är nu cirka 10 lägenheter fler än vid tidigare utredning, se tabell s. 8, men för att få en jämförbarhet mellan den tidigare utredningen och den här så är antalet lägenheter oförändrat.

Det är viktigt att notera att detta är kalkyler utifrån nyckeltal och syftet är främst att visa skillnader mellan att bygga i egen regi eller med extern fastighetsägare. Utöver byggkostnader så tillkommer personal, lokalvård, material med mera.

### Askersunds kommun bygger och äger lokalerna, ej i anslutning till Smedsgården

Ökning brukare jfr med 2021	Antal lägenheter	inflyttning	Placering	Intern bruttohyra tkr	Totalyta kvm	Byggkostnad tkr	Kommentar
32	32+16 lgh + 140 kvm vårdavd. Avgår hyra Borgmästargården och Syrenen	2026	Isolerat	8 915	3 989	143 280	inkl Syrenen, Borgmästargården
64	32 lgh	2040	Isolerat	5 600	2 700	97 200	

Kalkyler (tkr)	Etapp 1	Etapp 2	Summa etapp 1 och 2
Bruttohyra	8 915	5 600	
Avgår Borgmästargården	-221		
Avgår Syrenen	-875		
Hyra från de boende	-4 320	-2 880	
<b>Summa för ovanstående</b>	<b>3 499</b>	<b>2 720</b>	<b>6 219</b>

### Länggården alternativ 1: bygger i anslutning till Smedsgården

Ökning brukare jfr med 2021	Antal lägenheter	inflyttning	Placering	Extern bruttohyra tkr	Totalyta kvm	Byggkostnad tkr	Kommentar
32	32 lgh	2026	Ansluten	7 834	2 560	92 160	Exkl Syrenen och Borgmästargården
64	32 + 16 lgh Avgår hyra Borgmästargården	2040	Ansluten	11 050	3 840	138 240	

Kalkyler (tkr)	Etapp 1	Etapp 2	Summa etapp 1 och 2
Bruttohyra	7 834	11 050	
Borgmästargården	221	-221	
Syrenen	875	875	
Hyra från de boende	-2 880	-2 880	
Särskild momsersättning	-945	-1 333	
<b>Summa för ovanstående</b>	<b>5 105</b>	<b>7 491</b>	<b>12 597</b>



## Länsgården alternativ 2: Länsgården bygger etapp 1 ej i anslutning till Smedsgården och etapp 2 i anslutning till Smedsgården

Ökning brukare jfr 2021	Antal lägenheter	inflyttning	Placering	Extern bruttohyra tkr	Totalyta kvm	Byggekostnad tkr	Kommentar
32	32+16 lgh Avgår hyra Borgmästargården	2026	Isolerat	11 750	3 840	138 240	Inkl Syrenen, Borgmästargården
64	32 lgh	2040	Ansluten	7 373	2 560	92 160	

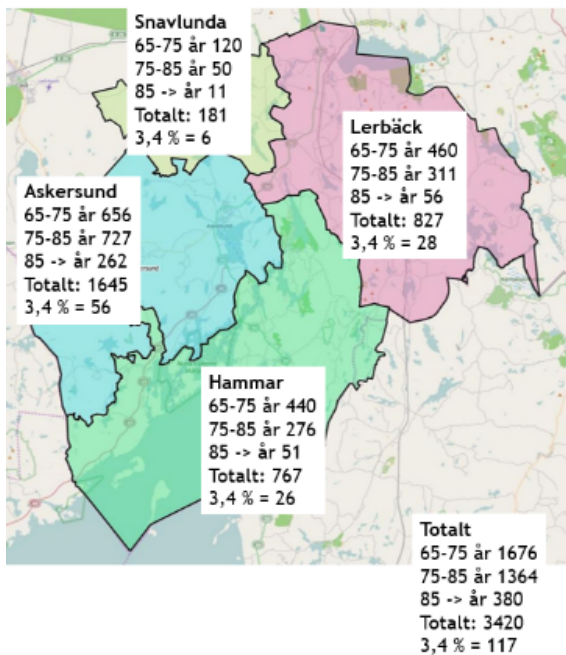
Kalkyler (tkr)	Etapp 1	Etapp 2	Summa etapp 1 och 2
Bruttohyra	11 750	7 373	
avgår Borgmästargården	-221		
Syrenen	875	875	
Hyra från de boende	-4 320	-2 880	
Särskild momsersättning	-1 417	-889	
<b>Summa för ovanstående</b>	<b>6 667</b>	<b>4 479</b>	<b>11 146</b>

### Förutsättningar för kalkylerna ovan

- I samtliga alternativ är byggekostnaden beräknad i 2023 års prisläge. Däremot är hyran beräknad utifrån en ränta på 2,5 % för år 2026 och med 2,0 % för år 2040.
- Samtliga etapper har 36 månaders planerings- och byggtid.
- I hyran ingår driftkostnader exklusive lokalvård. Även kostnader för personal tillkommer.
- Hyresintäkter från de boende avgår från bruttohyran i samtliga alternativ. Idag är beslutad hyra cirka 7 500 kronor per lägenhet och månad på Smedsgården.
- 48 lägenheter skulle till exempel ge en hyresintäkt om cirka 4,3 miljoner kronor per år.
- Vid extern hyresvärd räknas på ett avkastningskrav på 4 %.
- Särskild momsersättning för kommuner: En kommun kan få ersättning för att hyra lokaler under förutsättning att den inte upplåts av staten, en kommun, en region, ett kommunalförbund, ett beställarförbund eller ett samordningsförbund. Ersättningen är 18 % för den yta som avser vårdlokaler (lägenheter och behandlingsrum). Smedsgården är uppdelad på 2/3 vårdlokaler och 1/3 gemensamhetslokaler. För första etappen av "Länsgården alternativ 1" ovan skulle det ge en intäkt på 18 % av 2/3 av 7 834 tkr = 945 tkr.
- Det statliga investeringsstödet är borttaget sedan 2021.
- Hyran utifrån det nya hyresavtalet för verksamhetslokalerna på Borgmästargården är 220 500 kr/år
- Hyran utifrån det nya hyresavtalet för lägenheterna på Borgmästargården är i princip ett nollsummespel eftersom de som bor i lägenheterna betalar hyra som över tid motsvarar ungefär kommunens hyra till Länsgården.
- Uppskattad nettohyra för Syrenen är cirka 875 tkr per år.

## Aktuella lokaliseringar

Boende i kommunens distrikt (församlingar)



Kommunstyrelsen har tagit beslut om att utvärdera möjliga platser för ett nytt vårdboende i Askersunds kommun. Efter genomgång av ett antal alternativ återstår tre platser som kan anses möjliga att gå vidare med. Två är lokaliserade inom Askersunds tätort och den tredje i Åsbro. Dessa redovisas under de avsnitt som finns per ort i slutet av utredningen.

Illustrationen till vänster visar hur befolkningen över 65 år fördelar sig i kommunens olika distrikt (tidigare församlingar). Idag bor 3,4 % av invånare över 65 år i särskilt boende. Därför redovisas statistiskt underlag per distrikt med detta värde.

### Socialförvaltningens analys

Kommunen står inför det strategiska valet att bygga i Askersund eller Åsbro. Fördelen med att bygga i Askersunds centralort är att kringsservicen redan finns på plats, till exempel matleveranser från köket Sjöängen, samt resurser för tvätt och städ. Ur ett brukarperspektiv antas, utifrån tidigare enkätundersökning, att Askersunds centralort är

mer attraktiv då flertalet av dem som kommer att ha behov av särskilt boende är bosatta i centralorten. Tidigare har äldreboendet Lärkbacken funnits i Åsbro. Detta lades ner i samband med att Smedsgården blev klart för inflyttning och är nu sålt till AskersundsBostäder AB och ombyggt till trygghetsboende. Lärkbacken var ett boende med 16 stora och fina rum med bra standard. Anledningen till nedläggelsen uppges framför allt ha varit svårigheten att rekrytera boende till lägenheterna vilket är ett perspektiv att beakta inför kommande beslut.

Socialförvaltningens analys är dock att kompetensförsörjningsfrågan, utifrån behovet att rekrytera medarbetare till det nya boendet, är en större utmaning än rekrytering av boende till ett nytt särskilt boende i Åsbro. Utifrån att kommunen är relativt glest befolkad, med stor geografisk spridning mellan de invånare som i dagsläget har behov av insatser från förvaltningen i ordinarie boende, ser förvaltningen ett behov av att utreda den organisatoriska modellen för hemtjänst och hälso- och sjukvård vidare. Korttidsvården ingår i underlaget med ett platsantal som ligger på nuvarande budgetnivå, 10 platser. Förvaltningens bedömning är dock att förändrade arbetssätt kommer att minska behovet på sikt. Detta behöver utredas vidare och kan komma att påverka behovet av antalet platser. Behovet baseras även på befintliga arbetssätt och riktlinjer för boendeformen särskilt boende och utifrån det arbete som pågår med omställning mot en god och nära vård kan förändringen leda till ett något minskat behov av platser inom SÄBO.

## Lokaliseringsalternativ Askersund

### Ort och plats

#### Ortstruktur

Askersunds stad har med sin historia som handelsplats och med sitt läge vid Vättern en god potential att ytterligare utvecklas med såväl bostäder som verksamheter. Stora satsningar har gjorts på nybyggnation och omfattande renovering av förskolor, skolor, kulturhus och idrottsvallar, vilket gör att det finns kapacitet att ta emot fler invånare i staden. Just nu exploateras nya villatomter i stadens norra

del, då de tomter som tidigare funnits till försäljning börjar vara slut. Ytterligare bostadsområden planläggs för framtida exploatering.

Stadens läge är mycket attraktivt vid Vätterns norra spets. Baksidan är dock att pendlingsvägen från Örebro och Kumla är något lång, vilket ibland ger problem vid rekrytering.

I Askersunds stad har två platser utretts för lokalisering av boendet, Kvarnhagen och Gustavslund, vilka redovisas i egna avsnitt nedan.

### Kollektivtrafik

Länstrafikens linje 700 går norrut med halvtimmestrafik i början och slutet av dagen. Mellan resecentrum i Askersund och resecentrum i Örebro är restiden med expressbuss cirka 55 minuter (varierar marginellt mellan olika turer). Motsvarande tid med linje 704 mellan Askersund och Kumla är 57 minuter och mellan Askersund och Hallsberg 39 minuter.

Den föreslagna lokaliseringen ”Kvarnhagen” i Askersund ligger i närheten av expressbushållplatsen ”Närlundavägen” vid Lundby, vilket gör placeringen vid Bergslagsvägen gynnsam ur ett pendlarperspektiv, även om pendlartiderna uppemot en timme från Örebro och Kumla erfarenhetsmässigt upplevs som långa.

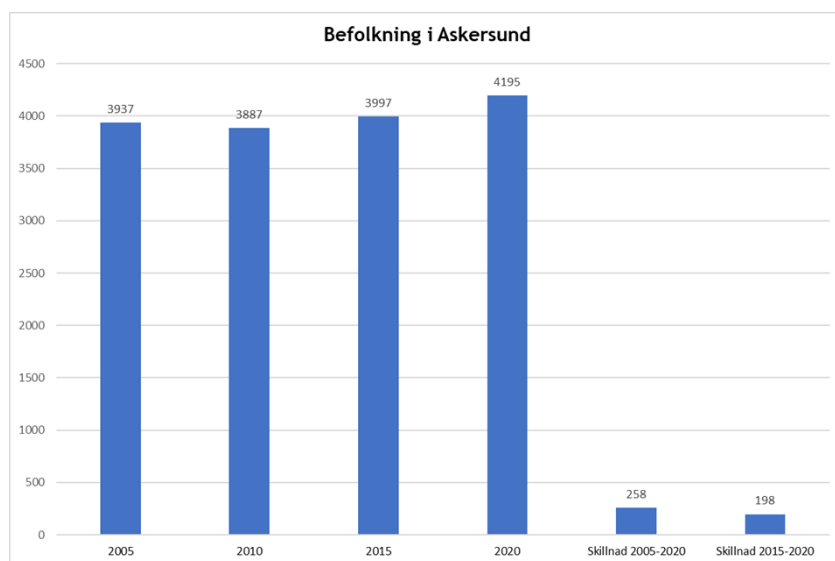
Den föreslagna placeringen vid Gustavslund/Nordhagen skulle ha samma hållplats ”Närlundavägen” som sitt närmaste kollektivtrafikalternativ. Sträckan från hållplatsen till den föreslagna platsen för boendet är cirka 1,2 km. Gång- och cykelväg finns längs en stor del av sträckan.

### Befolkning

År 2020 var befolkningen i Askersunds stad 4 195 personer, vilket innebär en ökning med 258 personer sedan 2005. Av dessa har 198 tillkommit de sista fem åren. SCB presenterar statistik på denna detaljnivå vart femte år, varför nyare siffror än 2020 ej finnas att tillgå.

Av de 4 195 personer som bodde i Askersund år 2020 var 812 personer 0–19 år (19%), 2020 personer 20–64 år (48%) och 1 363 personer (32 %) över 65 år.

Som en statistisk jämförelse kan vi konstatera att 100 anställda på boendet motsvarar 5 % av befolkningen på orten i åldern 20–64 år. Antalet platser på Smedsgården och Borgmästargården i Askersund är idag  $96+16=112$ , vilket motsvarar 8 % av befolkningen i ålder över 65 år. 71 platser på det nya boendet tillsammans med de 112 platserna ovan, totalt 183 platser, motsvarar 13 % av befolkningen i ålder över 65 år. Totalt bor 3,4 % av kommunens befolkning över 65 år på SÄBO.



## Verksamhet

### Särskilt boende

Vid etablering i Askersund skulle boendet vara organiserat på samma sätt oavsett vilken av de två platserna som väljs. Detta alternativ skulle utgöras av ett särskilt boende med enkelrum för boende där korttidsplatser ingår i aktuellt antal platser. Kök, matsal, lokaler för samvaro, hygienutrymmen samt personal- och omklädningsutrymmen för medarbetare ska finnas i byggnaden. Uppskattat antal medarbetare inklusive nattbemanning vid cirka 100 boendeplatser är 135 – 140 personer. Observera att denna siffra alltså består av personal för ersättning av nuvarande boende på Borgmästargården och Syrenen sammanslaget med personal för utökad antal platser. Utrymmen för ett antal kontor, till enhetschefer och sjuksköterska, läkemedelsrum samt större och mindre möteslokaler behöver planeras in. Förvaringsutrymmen för lagerhållning av förbrukningsmaterial samt krisförråd.

### Fördelar:

- Ökad möjlighet att jobba samstämmt inom kommunens samtliga särskilda boenden.
- Ökad möjlighet till samverkan mellan särskilt boende på Smedsgården och dagverksamheten
- Ökad möjlighet till synergieffekter avseende bemanning, kvalitet och teamarbete inom verksamhetsområdet vård och omsorg samt hälso- och sjukvård.
- Närhet till kringsservice som till exempel matleverans från Sjöängen, städ, tvätt och apotek.

### Nackdelar:

- Minskad möjlighet till utökad kompetensförsörjning från Örebro, Kumla och Hallsberg

### Andra funktioner

Om boendet byggs i Askersund bör man överväga att bygga nya lokaler för den del av AME-tvätten som idag inryms i hyrda lokaler i vårdcentralens bottenplan. Detta för att skapa mer ändamålsenliga lokaler och för att inhysa dessa i egenägda lokaler.

## Förutsättningar för byggnation på Gustavslund, Askersund

### Området

Del av den kommunägda fastigheten Närlunda 1:1>1, som är aktuell för uppdraget har en direkt anslutning till Nyponvägen samt till Nordhagenvägen som båda leder ut på Lustenrustvägen, vilken i söder ansluter till Bergslagsvägen. Området ligger på den norra sidan av riksväg 50 och nås med bil via Lustenrustvägen. Området är även förbundet med staden via ett väl utbyggt gång- och cykelvägnät. Ingen preciserad gräns har satts när förutsättningarna har granskats på detta område men totalt omfattar det drygt 30 000 m<sup>2</sup>.



*Figur 1 Möjliga planområdet för vårdboende i Gustavslund, markerat med rött, i relation till övriga Askersund.*

### Ärendet

Ingen del av det tänkta området är idag detaljplanlagt. De omkringliggande fastigheterna i söder och öster om området är idag detaljplanlagt med huvudsaklig markanvändning bostäder.

I nuläget kan följande frågor anses särskilt viktiga att utreda/klarlägga under ett eventuellt planarbete:

### Mark

De geotekniska förhållandena på området är till största del lera-silt i vilket det finns förutsättningar för skred och området bör ses som ett aktsamhetsområde. En mindre del av området är berg och cirka 4 300 m<sup>2</sup>, är idag klassat som brukningsvärd jordbruksmark.

## Landskap

Området är idag ett obebyggt, delvis skogbeklätt område som runt omkring sig har både skog och befintlig byggnation. De bostadshus som ligger omkring området är till stor del en- och tvåvåningshus. Intill områdets östra del pågår idag exploatering och försäljning av nya tomter. Detaljplanen för det området möjliggör även flerbostadshus i fler än två våningar.

Det finns inga landskapsbildskydd över området idag. En planläggning för vårdboende på området skulle ändra platsens karaktär. En byggnation skulle kunna leda till att befintliga bostäder störs genom att utsikter förändras.

## Friluftsliv

Inga riksintressen, strandskydd eller övriga intressen för friluftsliv skulle påverkas av en detaljplaneläggning.

## Kulturmiljö

Inga riksintressen, fornlämningar, kulturresevat eller övriga intressen för kulturvård skulle påverkas av en detaljplaneläggning av området.

## Miljö- och hälsoskydd

En byggnation av det obebyggda området leder till förändrade infiltrationsförhållanden.

Ljud- och bullernivåer från den ökade trafiken till området kan komma att påverka de redan befintliga bostadsområdena.

## Ekologi

Inga naturreservat, riksintresse för naturvård eller övriga intressen för naturvård skulle påverkas av en detaljplaneläggning av området.

## Risker

Inga generella risker har identifierats. Cirka 550 meter från området går idag riksväg 50 som är rekommenderad väg för transport av farligt gods.

## Infrastruktur

Riksväg 50 är riksintresse för kommunikation. Området nås med bil via befintligt lokalgatunät och till fots eller per cykel via ett väl utbyggt gång- och cykelvägnät. Närmsta hållplats för kollektivtrafik ligger cirka 1,2 km från området.

Området kan anses vara tillgängligt för all blåljusverksamhet.

## Teknisk infrastruktur

Området ligger i direkt anslutning till den nuvarande gränsen för VA-verksamhetsområdet för Askersund.

Närmsta återvinningsstation ligger cirka 2 km från området.

## Ställningstaganden, Samhällsbyggnad Sydnärke

**Mark** – Med en övervägande del av marken bestående av lera-silt anses delar av området vara ett akksamhetsområde för skredrisk. En geoteknisk undersökning bör göras för området så frågan kring skredrisk uppkläras.

**Landskapsbild** – Området har inget landskapsbildskydd men landskapsbilden och områdets karaktär bör vara en stor fråga i ett potentiellt detaljplanearbete.

**Infrastruktur** – Den befintliga infrastrukturen till området består enbart av en väg, Lustenrustvägen, som förser hela bostadsområdet Lustenrust och Gustavslund. En ökad trafikmängd på området kan påverka infrastrukturen negativt. Närmast området förses det

också med så kallade villagator vilka kan upplevas smala och inte till för en hög trafikmängd. Tillgängligheten via gång- och cykelbana är god.

### **Slutsats, Samhällsbyggnad Sydnärke**

Utifrån de informationspunkter och ställningstaganden ovan anses området vara lämpligt för ett nytt vårdboende i Askersund. Det som talar emot en placering av vårdboende på området är dess geografiska placering. Det finns områden i Askersund som har bättre geografisk placering och som är mer lättillgängliga.

# Förutsättningar för byggnation på Kvarnhagen, Askersund

## Området

Fastigheterna aktuella för uppdraget har en direkt anslutning till Bergslagsvägen och en nära anslutning till den norra infarten till Askersund. Bergslagsvägen är en del av den norra infarten till Askersunds stad. Det totala området omfattar cirka 22 000 m<sup>2</sup> varav den södra fastigheten Lundby 1:5>3 omkring 15 000 m<sup>2</sup>. I detta underlag har både Lundby 1:5>3 och Lundby 1:6>1, vilka båda ägs av kommunen, utretts. Området har enbart anslutning via bilväg idag. Inga gång- och cykelvägar ansluter till området. I den pågående detaljplaneringen av Kvarnhagen finns dock planer på ett våtmarksområde sydost om den aktuella platsen. I området planeras promenadstigar som kan utformas så att delar är lämpade för gång- och cykeltrafik till boendet.



*Figur 2 Möjliga planområdet för vårdboende i Kvarnhagen, markerat med rött, i relation till övriga Askersund.*

## Ärendet

Ingen del av området är idag detaljplanelagt. Det finns idag en beställning för detaljplan för området Kvarnhagen där området ingår. I beställning, som grundar sig på en förstudie, finns en grov indelning av områden utpekade för olika typer av exploatering, vilka inte direkt skulle påverkas av etableringen av ett vårdboende. En detaljplaneläggning för vårdboende ligger i linje med gällande översiktsplan.

I nuläget kan följande frågor anses särskilt viktiga att utreda/klarlägga under ett eventuellt planarbete:

## Mark

De geotekniska förhållandena på området är till största del lera-silt i vilket det finns förutsättningar för skred och området bör ses som ett aktsamhetsområde. Resterande område består av torv. En planläggning skulle inte skada eller förändra värdefulla geologiska formationer, till exempel älvdelta eller dödisgröpar. Delar av området är lågt beläget och översvämmas i samband med större regnmängder, vilket även framgår av skyfallskarteringen. Den del som avses bebyggas bör i så fall fyllas ut, vilket torde gå i linje med anläggning av den planerade våtmarken.



På Lundby 1:6>1 finns idag brukningsvärd jordbruksmark, varav cirka hälften inom låglänt område med översvämningsrisk.

### **Landskap**

Området är idag obebyggt och öppet med en brant sluttning. Omgivningens byggnadskaraktär kan särskiljas mellan de olika sidorna av Bergslagsvägen. Samma sida som det tänkta området består idag av bostadsfastigheter i varierande storlek och utformningar. På andra sidan Bergslagsvägen i verksamhetsområdet har byggnaderna också en blandad karaktär.

Det finns inga landskapsbildskydd över området idag. En planläggning för vårdboende skulle på denna plats ändra utseendet av den norra infarten till Askersund. En byggnation skulle påverka utsikten för bostadsfastigheten norr om området. Dock ej för andra befintliga bostäder längre söderut. Området på andra sidan Bergslagsvägen består av bebyggd verksamhetsmark.

### **Friluftsliv**

Inga riksintressen, strandskydd eller övriga intressen för friluftslivet skulle påverkas av en detaljplaneläggning av området.

### **Kulturmiljö**

Inga riksintressen, fornlämningar, kulturresevat eller övriga intressen för kulturvård skulle påverkas av en detaljplaneläggning av området.

### **Miljö- och hälsoskydd**

En nybyggnation på området leder till att de befintliga infiltrationsförhållandena ändras och kan medföra att avrinning till lägre punkter intill området riskerar större översvämnningar.

Bergslagsvägen fungerar idag som den norra infarten till Askersund från riksväg 50. Med hög trafikmängd kan vibrationer uppstå, speciellt av tung trafik som trafikerar Bergslagsvägen. Området kan även utsättas för förhöjda bullernivåer av trafiken på Bergslagsvägen och verksamhetsområdet på andra sidan Bergslagsvägen.

### **Ekologi**

Inga naturreservat, riksintresse för naturvård eller övriga intressen för naturvård skulle påverkas av en detaljplaneläggning av området.

### **Risker**

Största delarna av det tänka området består av en brant sluttning vilket kan komma att påverka utfarternas säkerhet ut på Bergslagsvägen. På närliggande fastighet Närlunda 1:121>1 finns idag en aktiv verksamhet inom drivmedelsförsäljning. På fastigheten finns ett potentiellt förorenat område identifierat med drivmedelshantering som primär bransch.

Riksväg 50 som ligger ungefär 200 meter från området är rekommenderad väg för transport av farligt gods.

Inom området råder översvämningsrisk på de sydöstra delarna.

Området har ett bra läge och god tillgänglighet för all blåljusverksamhet.

### **Infrastruktur**

Riksväg 50 är ett riksintresse för kommunikation. Området har idag inga utfarter på Bergslagsvägen. Bergslagsvägen ansluter till Åmmebergsvägen och Riksväg 50. Bergslagsvägen är en del av den norra infarten till Askersund stad och kan vid vissa klockslag ha en hög trafikbelastning. Inga gång- och cykelvägar ansluter idag till området. Sådana planeras dock i annat projekt.

### **Teknisk infrastruktur**

Området ligger inte inom Askersunds VA-verksamhetsområdet för vatten, spillvatten och dagvatten men angränsar till befintligt bestånd inom verksamhetsområdet.

Närmsta återvinningsstation ligger cirka 850 meter från området.

En ledningsrätt (1882–94/36.1) går idag genom ena hörnet på Lundby 1:5>3. Samma ledningsrätt går också genom Lundby 1:6>1.

### **Ställningstaganden Samhällsbyggnad Sydnärke**

**Mark** – Med en övervägande del av marken bestående av lera-silt anses området vara ett verksamhetsområde för skredrisk. En geoteknisk undersökning bör göras för området så frågan kring skredrisk uppkläras.

**Landskapsbild** – Området har inget landskapsbildskydd men landskapsbilden och stadsbilden bör vara en stor fråga i ett potentiellt detaljplanearbete. Då området ligger vid en av Askersunds infarter kommer en framtida byggnad bli synlig och bland det första som möter invånare och besökare. Gestaltungsfrågan ska vara av största vikt vid ett detaljplaneläggande.

**Buller** – Bullermätningar från verksamhetsområdet, Bergslagsvägen och Riksväg 50 bör utföras under ett detaljplaneläggande av området.

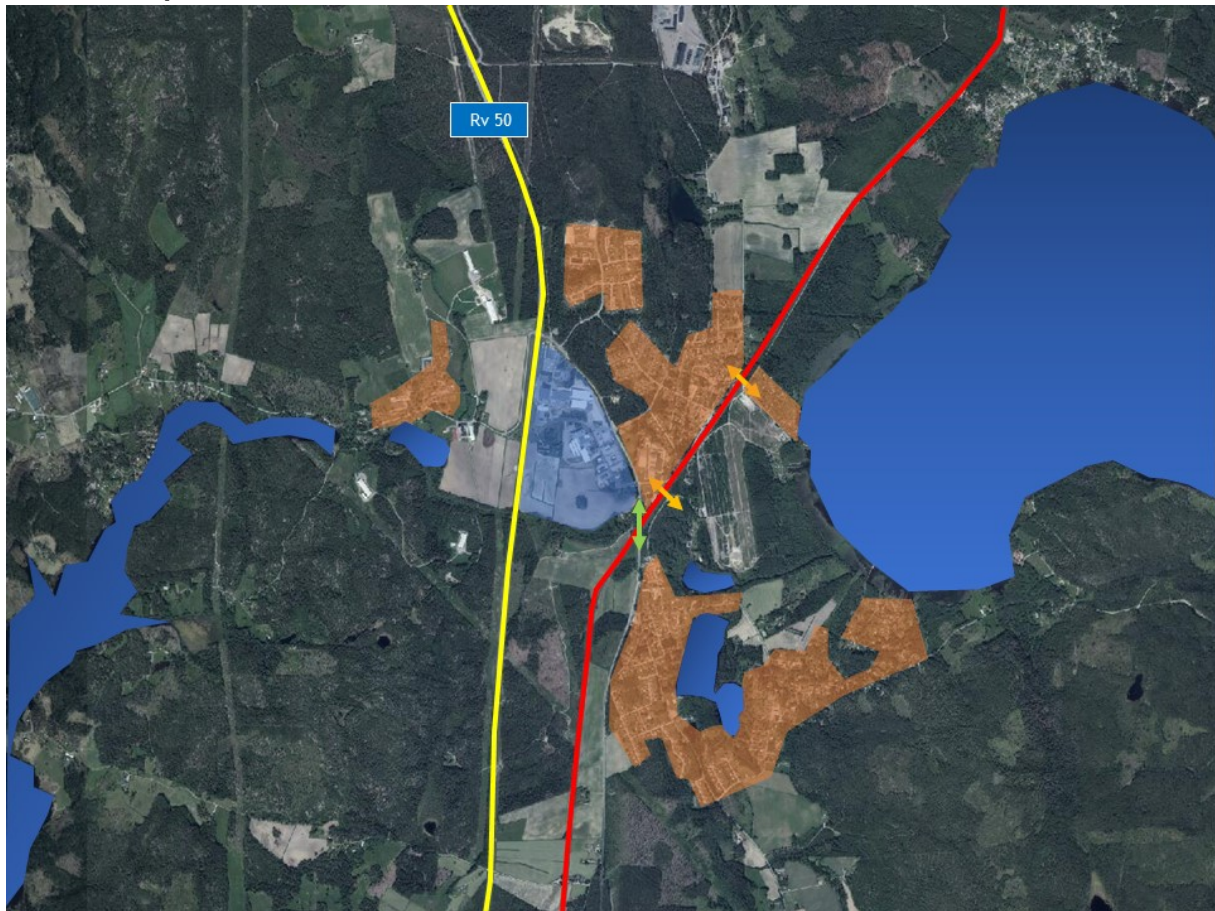
**Miljö- och hälsoskydd samt risker** – Dagvattenhanteringsutredning är något som ska tas fram under ett potentiellt detaljplaneläggande av området. Hanteringen av dagvatten på området och dess närhet kan också kopplas ihop med de geotekniska förhållandena. Vilken påverkan ett byggande på området kan medföra för det potentiellt förorenade området och aktiva verksamheten inom drivmedelshantering bör beaktas högt.

### **Slutsats, Samhällsbyggnad Sydnärke**

Utifrån de informationspunkter och ställningstagande ovan anses området vara lämpligt för ett nytt vårdboende i Askersund. För att underlätta ett detaljplaneläggande på området gäller det att ta ställningstagandena på största allvar och utreda de frågor som kommer upp.

# Lokaliseringsalternativ Åsbro

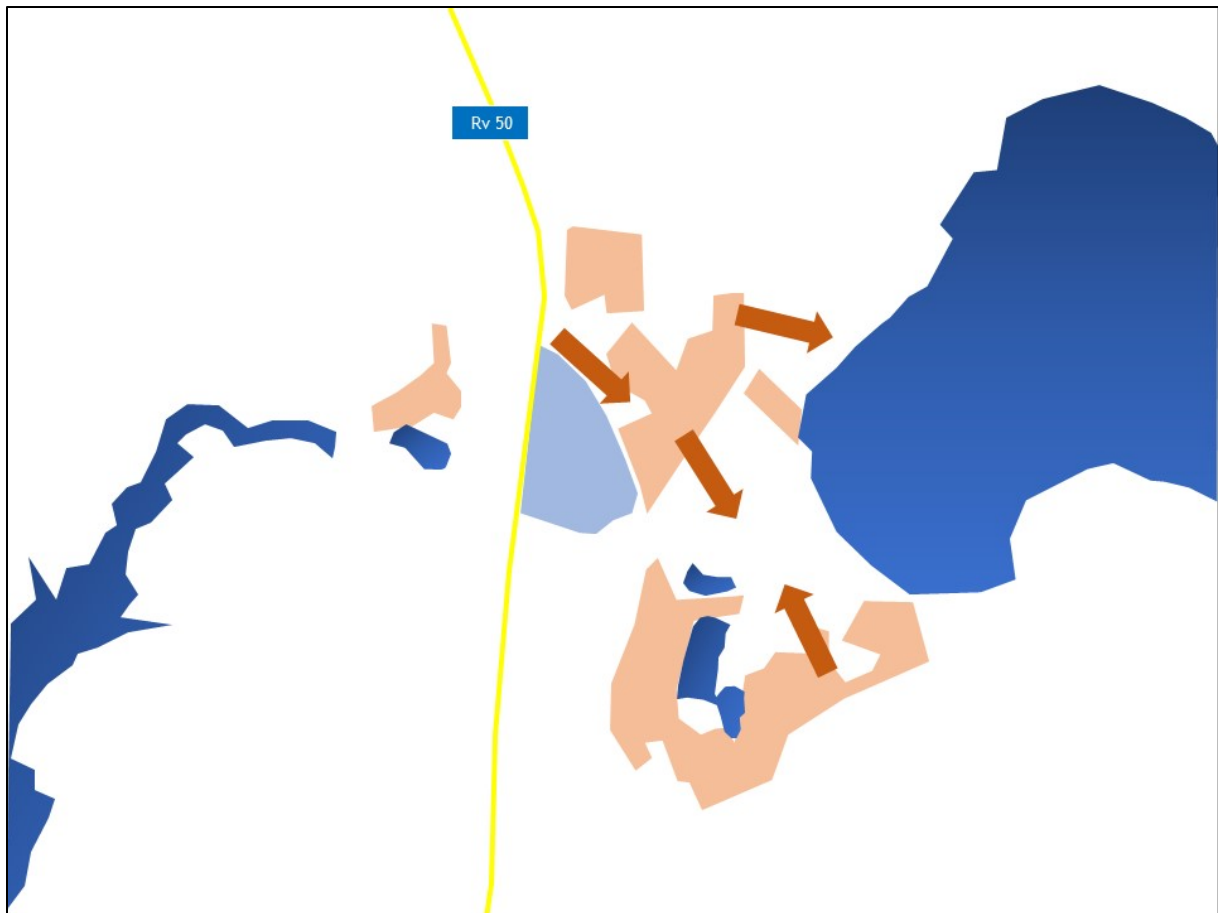
## Ort och plats



*\*Befintliga bostadsområden är brunmarkerade och verksamhetsmark ljusblå. Den röda linjen är befintlig järnväg som försvinner 2031. Orange pilar visar järnvägsövergångar i plan medan den gröna är planskild.*

### Ortstruktur

Åsbro är Askersunds kommuns näst största tätort, efter Askersund. Samhället har mycket stor utvecklingspotential och kommer att kunna omdanas från grunden när järnvägen läggs i ny sträckning västerut och försvinner ur samhället. Utan den barriär som järnvägen idag utgör kommer olika delar och attraktioner i Åsbro att kunna växa samman till en attraktiv helhet. Centrala Åsbro och ”stadsdelen” Estabo kommer att kunna växa samman samtidigt som samhället kan utvidgas mot Tisaren och få riktig sjökontakt. Beroende på slutresultatet av den pågående saneringen kan bebyggelse och naturområden sannolikt etableras närmare sjön. Friluftsområdet och området vid piren kan utvecklas till en mötesplats vid Tisaren. De stora obebyggda områden som finns i samhället ger i kombination med att järnvägen försvinner närmast unika möjligheter att ”växa inåt” och forma ett helt nytt, spännande Åsbro.



*\*I den frilagda kartan ovan syns hur stor potential för utveckling av Åsbro som finns när dagens barriär i form av järnvägen tas bort och samhällets delar kan växa ihop genom sammanhängande grönområden och väl planerade bostäder.*

I det pågående arbetet med ny översiktsplan har politiska samtal förts om hur kommunens delområden väntas utvecklas. Åsbro är kärnan i delområdet ”Verksamhetsstråk Brändåsen-Hallsberg-Åsbro”. Befolkningen i Åsbros del av stråket väntas öka med 200 bostäder eller 400 personer fram till översiktsplanens målrår 2035. I direktivet för utredningen ”Utveckling av Åsbro” som pågår finns uppdraget att presentera förslag på hur trakten kan planeras så att invånarantalet kan öka med 1 000 personer. Det finns en tydlig politisk inriktning att öka kommunens andel av invånare i arbetsför ålder, vilket Åsbro torde ha goda förutsättningar för att bidra mycket till.

Förutsättningarna för stora etableringar av företag med många arbetstillfällen kring Hallsberg och dess logistikcentrum är mycket goda. Detta gör Åsbro till en bra boplats för människor som arbetar i Hallsberg. Även om arbetstillfällen i Hallsberg kan ses som en konkurrens om arbetskraft torde ett nytt särskilt boende i Åsbro i första hand att dra kompetensförsörjningsmässig nytta av den inflyttning som kan väntas ske till arbetstillfällena i Hallsberg, i form av medflyttande. Förhållandet torde även vara det omvända.

I dagsläget domineras Åsbro av villabebyggelse. Det finns även hyreslägenheter, ägda av både privata aktörer och AskersundsBostäder AB. Marklägenheter som hyresrätt har visat sig uppskattat i Åsbro, då de som byggts har hyrts ut mycket snabbt.

I centrala Åsbro finns en livsmedelsbutik och en pizzeria. I den södra delen, Estabo, finns drivmedelsstation. I ett troligt scenario där Åsbro växer torde det finnas fördelar med en tydligare centumbildning där flera funktioner kan samlas. Ett intressant alternativ för placering kan i så fall vara i närheten av skolan och den föreslagna platsen i Åsbro, för det planerade boendet.

## Kollektivtrafik och pendling

Länstrafikens linje 700 går med halvtimmestrafik i början och slutet av dagen. Mellan hållplatsen ”Missionshuset i Åsbro” och resecentrum i Örebro är restiden med expressbuss cirka 28 minuter (varierar marginellt mellan olika turer). Motsvarande tid med linje 704 mellan Åsbro och Kumla är 29 minuter och mellan Åsbro och Hallsberg 11 minuter.

Den föreslagna lokaliseringen av boendet i Åsbro ligger precis vid expressbusshållplatsen, vilket gör placeringen mycket gynnsam ur ett busspendlarperspektiv.

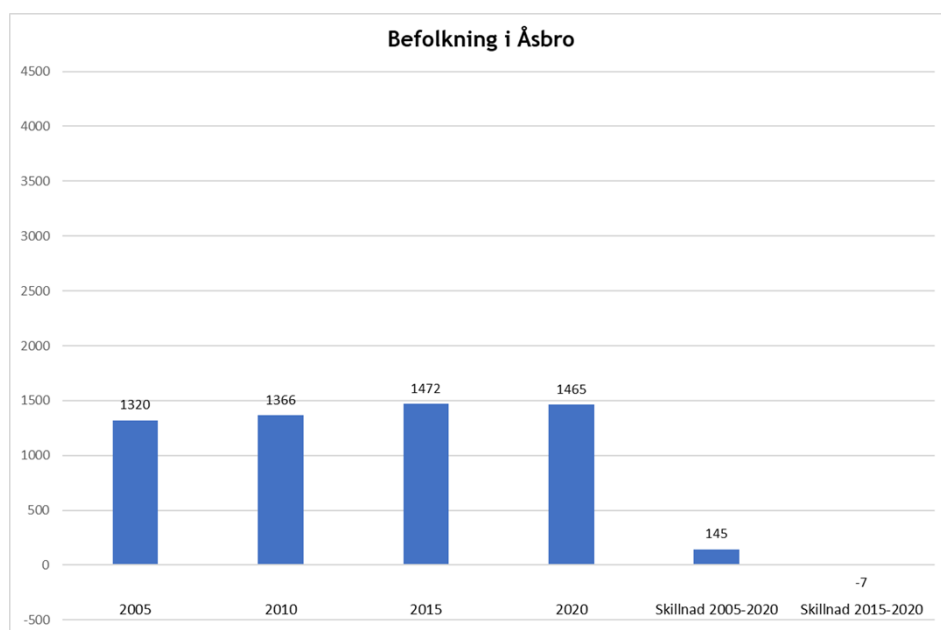
## Befolkning

År 2020 var befolkningen i Åsbro 1 465 personer, vilket innebär en ökning med 145 personer sedan 2005. De sista fem åren har dock befolkningen minskat marginellt, med 7 personer, se diagram nedan.

Av de 1 465 personer som bodde i Åsbro 2020 var 373 personer 0–19 år (25%), 749 personer 20–64 år (51%) och 343 personer (23 %) över 65 år.

Observera att Västra Å och Estabo vissa år har särredovisats för att numera ingå i siffrorna för Åsbro. Detta gör att statistiken behöver bearbetas för att bli jämförbar över tid, vilket har gjorts i tabellen nedan.

Som en statistisk jämförelse kan vi konstatera att 100 anställda på boendet motsvarar 13 % av befolkningen i Åsbro i åldern 20–64 år och att 71 platser på boendet motsvarar 22 % av befolkningen i ålder över 65 år. Totalt bor 3,4 % av kommunens befolkning över 65 år på SÄBO.



# Verksamhet

## Särskilt boende

I socialförvaltningens utredning av det nya boendet finns två alternativ vid etablering i Åsbro. Den stora skillnaden mellan dessa är huruvida lokaler för hemtjänst och hemsjukvård ska finnas i Åsbro eller ej. Alternativen redovisas nedan.

### Alternativ med särskilt boende och korttidsvård

Ett särskilt boende med enkelrum för boende där korttidsplatser ingår i aktuellt antal platser. Mottagningskök, kök på avdelning, matsal, lokaler för samvaro, hygienutrymmen samt personal- och omklädningsutrymmen för medarbetare ska finnas i byggnaden. Uppskattat antal medarbetare inklusive nattbemanning vid cirka 100 boendeplatser är 135–140. Observera att denna siffra består av personal för ersättning av nuvarande boende på Borgmästargården och Västergården sammanslaget med personal för utökad antal platser. Utrymmen för ett antal kontor, till enhetschefer och sjuksköterska, läkemedelsrum samt större och mindre möteslokaler behöver planeras in. Förvaringsutrymmen för lagerhållning av förbrukningsmaterial samt krisförråd.

#### Fördelar:

- Förbättrade möjligheter till utökad kompetensförsörjning genom kollektivtrafikens förbindelser och förutsättningar.
- Förbättrade möjligheter till utökad kompetensförsörjning genom bilpendling från Örebro, Kumla och Hallsbergs kommun.
- Förbättrade möjligheter att bibehålla de medarbetare som i dagsläget har närmare från hemmet till Åsbro än till Askersunds centralort

#### Nackdelar

- Risk att tappa nuvarande personal på Borgmästargården och Syrenen utifrån förändrade pendlingsmöjligheter och förutsättningar.
- Minskad tillgång och samnyttjande av hemtjänstbilar.
- Minskad möjlighet till rekrytering av personal från Motala, Karlsborg och Laxå på grund av avstånd och pendlingsförutsättningar med kollektivtrafik.
- Ökat avstånd till kringsservice till exempel matleverans från Sjöängen, städ och tvätt.
- Minskade förutsättningar till samplanering mellan Smedgården och det nya särskilda boendet.

### Alternativ med särskilt boende, korttidsvård samt lokaler för hemtjänst och hemsjukvård

Som ovan men ytterligare en verksamhet behöver rymmas i byggnaden då hemtjänst och hemsjukvård decentraliseras. I den delen bör finnas kontor för enhetschef, distriktssjuksköterska, sammanträdesrum för både större och mindre möten, personal- och omklädningsutrymmen. Utöver det finns behov av goda parkeringsmöjligheter avseende verksamhetens bilar.

#### Fördelar:

- Förbättrade möjligheter till utökad kompetensförsörjning genom kollektivtrafikens förbindelser och förutsättningar från Örebro, Kumla och Hallsberg.
- Förbättrade möjligheter till utökad kompetensförsörjning genom bilpendling från Örebro, Kumla och Hallsbergs kommun.
- Ökade möjligheter att bibehålla de medarbetare som i dagsläget har närmare till Åsbro än till Askersunds centralort.
- Ökade förutsättningar för ett mer resurseffektivt utförande inom hemtjänstens uppdrag – (jämfört med de två andra alternativ som presenteras i denna utredning) Frågan är i behov av fortsatt utredning

- Ökade förutsättningar för synergieffekter avseende bemanning, kvalité och teamarbete (jämfört med det andra Åsbroalternativet) Frågan är i behov av fortsatt utredning.
- Minskade framtidsbehov av lokalyta avseende verksamhet som i dagsläget bedrivs alt. utgår från Västergården.
- Kostnaden för bilanvändning kan redovisas som två delar; den direkta kostnaden för bilens drift och den indirekta kostnaden för personalens arbetstid. Den stora vinsten med att minska avstånden mellan utgångspunkt och brukare är den personella resursen, som då i större utsträckning kan gå mot direkt brukartid i stället för indirekt brukartid.

#### **Nackdelar:**

- Ökad risk att nuvarande medarbetare på Borgmästargården, Syrenen, hemtjänsten samt hälso- och sjukvårdsenheten avslutar sin anställning utifrån förändrade pendlingsmöjligheter och förutsättningar.
- Minskad möjlighet till utökad kompetensförsörjning från Motala, Karlsborg och Laxå på grund av avståndet.
- Ökat avstånd till kringsservice som till exempel matleverans från Sjöängen, städ och tvätt.
- Minskade förutsättningar till samplanering mellan Smedsgården och det nya särskilda boendet.

Hemtjänstens lokaler är idag trånga och det finns behov av mer ändamålsenliga lokaler. Under hösten 2023 kommer en översyn av hemtjänstens nuvarande organisation att genomföras med utgångspunkter i resurseffektivitet och arbetsmiljö. Oavsett integrering av lokaler för hemtjänst i ett nytt SÄBO så kan det finnas behov framåt av att i viss utsträckning decentralisera hemtjänsten.

#### **Andra funktioner**

Ett nytt boende i Åsbro skulle kunna bli en mötesplats för boende i trakten, liknande Sjöängens roll i Askersund. Pensionärer som bor i närheten skulle kunna ges möjlighet att äta i en matsal, där en mindre scen för kulturaktiviteter kan komplettera miljön. Den biblioteksfilial som idag finns på Åsbro skola kunde med fördel inrymmas i byggnaden och göras meröppen, vilket är svårt i den nuvarande placeringen. Denna funktion, som ny mötesplats i Åsbro, bör utredas vidare i förstudien om beslut fattas om att gå vidare med Åsbroalternativet.

# Förutsättningar för byggnation i Åsbro

## Detaljplanläge

Del av fastigheten Åsbro 1:17>3 som är aktuell för uppdraget ligger relativt nära infarten till Åsbro. Platsen ligger i korsningen Gamla Riksvägen och Movägen och omfattar cirka 14 600 m<sup>2</sup>. Norr om området finns det i dag en förskola. Norr och öster om området går det en befintlig cykelväg som kan ses som en naturlig plangräns vid ett planläggande.

Majoriteten av det tänkta området är inte detaljplanlagt sedan tidigare. Den östra delen av möjliga planområdet är idag detaljplanlagt. Detaljplan *Förslag till stadsplan del av Åsbro samhälle (Vattentornsområdet) (18-LER-1350)* reglerar den berörda delen som parkmark. En detaljplanering för vårdboende ligger i linje med gällande översiktsplan.



Figur 3 Det möjliga planområdet för vårdboende i Åsbro, markerat med rött, i relation till övriga Åsbro.



## Mark

Markförhållandena visar inga karterade risker för ras, skred eller erosion. Byggnation på fastigheten skulle inte ta brukningsvärd jordbruksmark i anspråk. Byggnation skulle inte heller skada eller förändra någon värdefull geologisk formation så som älvdelta eller dödisgrop. De geotekniska förhållande påvisar isälvssediment som jordart. Ingen översvämningsrisk föreligger i området.

## Landskap

I dagsläget är området ett obebyggt skogsområde. På andra sidan Movägen finns idag Tallbackskyrkan med tillhörande byggnader. När man kommer norrifrån passerar man en infart till en förskola på samma sida av Gamla riksvägen som det tänka planområdet. Väster om Gamla riksvägen finns idag ett industri- och verksamhetsområde. Byggnaderna öster om Gamla riksvägen inklusive Tallbackskyrkan har en lägre karaktär än byggnaderna inom industri- och verksamhetsområdet. Från Movägen ser man ut över industri- och verksamhetsområdet.

Det finns idag inga landskapsbildskydd och området anses inte vara en värdefull utsikt, ha en värdefull utsikt eller vara viktig för landskapsbilden. Däremot är det viktig att ta i beaktning till platsens belägenhet vid planer. Området är vid infarten till Åsbro och har, även om inte skyddat, ett värde då det är bland det första som man möts av. Speciellt om en byggnad ska uppföras.

## Friluftsliv

Det finns inga skyddade värden för friluftslivet inom området idag. Området består däremot till största del av skog och kan av det ses som en värdefull plats av enskilda individer. I anslutning till området finns idag en gång- och cykelbana som binder ihop delar av Åsbro. Den kan bli aktuell att lyfta in i den nya detaljplanen för att därmed säkra förbindelsen till och från området via gång och cykel.

## Kulturmiljö

Inga skyddade värden såsom riksintresse för kulturmiljövård, fornlämningar eller byggnadsminnen finns inom området. Inte heller har några sådana värden identifierats i angränsande områden.

## Miljö- och hälsoskydd

Inom området idag finns inga risker för hälsa och miljö. Däremot finns risker avseende miljö och hälsa i de angränsande fastigheterna på andra sidan Gamla riksvägen. Buller och vibrationer från industri- och verksamhetsområdet samt Gamla riksvägen är något som måste utredas vid en planläggning av området. Då området idag består av skogsmark och skulle kunna komma att få en högre grad av hårdgjorda ytor är det viktigt med en dagvattenutredning vid ett planläggande.

## Ekologi

Inget riksintresse för naturvård, nyckelbiotoper eller övriga intressen för naturvård har identifierats på området.

## Risker

Potentiellt förorenat område har identifierats i närliggande industrifastighet på andra sidan Gamla riksvägen, 140 m från området. Verksamheten är fortfarande i drift. Primära branschen är tillverkning av produkter baserade på plastfilm.

Riksväg 50, cirka 500 meter ifrån området, är utpekad som rekommenderad väg för farligt gods.

Det finns inga identifierade översvämningsrisker. Det finns flödesvägar inom fastigheten, inga större lågpunkter har identifierats.

## Infrastruktur

Riksväg 50 är ett riksintresse för kommunikation. Kollektivtrafik finns i direkt anslutning till området i form av busshållplats.

Området är lättillgängligt för blåljusverksamheter.

Det går idag en befintlig gång- och cykelväg öster om området. Gång- och cykelvägen binder ihop de olika delarna av Åsbro och vidare mot Estabo.

### **Teknisk infrastruktur**

Inga rättigheter för teknisk infrastruktur finns inom området.

Området ligger inom Askersunds kommuns VA-verksamhetsområde som hanterar vatten, dagvatten och spillvatten.

Återvinningsstation finns inom 500 meter från området.

### **Ställningstaganden, Samhällsbyggnad Sydnärke**

**Landskapsbilden** – Landskapsbilden och dess förändrade intryck som skulle skapas av bebyggelse på området är en viktig fråga. Här är det viktigt att man vid planläggning begrundar gestaltungsfrågorna på byggnaden samt omkringliggande fastighet.

**Buller** – En utredning kring buller och vibrationer kommer med stor sannolikhet behövas, i syfte att påvisa behov av åtgärder på byggnaden om nivåerna är för höga.

**Miljö- och hälsoskydd samt risker** – Dagvattenhanteringsutredning bör genomföras inom detaljplanen. Påverkan från den befintliga industri- och verksamhetsområdet på andra sidan Gamla riksvägen bör utredas.

### **Slutsats, Samhällsbyggnad Sydnärke**

Utifrån de informationspunkter och ställningstagande ovan anses området vara lämpligt för ett nytt vårdboende i Askersunds kommun.