

Dokumenttyp VERKSAMHETENS BESLUTSUNDERLAG (VBU)			Sida: 1 (8)
Diariennr VON2024/116	Dokumentversion Version 1	Versionsdatum 2025-03-20	Status Utkast

Bilaga 3

Verksamhetens beslutsunderlag (VBU)

Verksamhetens beslutsunderlag ska användas som underlag i fortsatt förstudie i rubricerat projekt. Det kommer tillsammans med lokalprogram vara underlag till förstudie, samt i förlängningen tillsammans med förstudien att vara underlag till projektering av programhandling och upprättande av projektplan.

1. Projektnamn: Vård- och omsorgsboende Enögla

1.1 Formella förutsättningar

Enheten där VBU är framtaget Fastighetsutveckling	Verksamhetsansvarig chef Mikael Gustafsson Roxell tf förvaltningschef	Verksamhetsförvaltning/organisation Vård- och omsorgsförvaltningen
Lokalsamordnare Helena Duske	Författare VBU (om annan än lokalsamordnare) -	Aktuell beslutspunkt (enligt PejI) BP2
Vilka officiella beslut finns? Tex ämnesnämnds beslut att beställa förstudie (hänvisa till diarienummer). Alternativt om beställning gjorts per delegation, ange vilken delegationsordning (dvs när den beslutades & dnr), samt vilket §-nummer som ger mandatet att beställa. Beställning av förstudie (VON 2024/116). .VBU är kompletterat i samband med beslut om förstudie.		

1.2 Tidigare beslutade ändringar

Datum	Ändring	Ändrad av

1.3 Bilagor till Verksamhetens beslutsunderlag

Nr	Beteckning	Version	Identitet/filnamn

Dokumenttyp VERKSAMHETENS BESLUTSUNDERLAG (VBU)			Sida: 2 (8)
Diariernr VON2024/116	Dokumentversion Version 1	Versionsdatum 2025-03-20	Status Utkast

2. Projektbeskrivning

2.1 Beställningen avser åtgärdstyp

Kapacitetshöjande, ange Till 80 lägenheter	Underskott av lokalfunktioner som behöver beaktas med anledning av projektet <input type="checkbox"/> Det finns inget lokalunderskott <input checked="" type="checkbox"/> Projektet behöver lösa följande underskott av lokalfunktioner: Idag finns det ett behov av köpa platser för kommuninvånare som beviljats insatsen vård och omsorgsboende samt korttidsplats. på grund av att det är brist på lägenheter inom kommunens egna bostäder för denna insats. Utöver det så ökar behovet kontinuerligt.	Myndighetsanmärkning (ange i så fall vad) Nej
Planerat underhåll (ange i så fall vad) Skriv här	Verksamhetsutveckling (ange i så fall vad) Skriv här	Kostnadssänkande åtgärd Nej
	Verksamhet som behöver ersättningslokal (ange i så fall orsak) Skriv här	

2.2 Nyckeltal

Relevanta nyckeltal, tex kvm/brukare, max hyreskostnad per kvm eller brukare, edyl

Vård- och omsorgsboendet ska innehålla max 80 lägenheter. För att få plats med de funktioner som krävs uppskattas det behövas ca 8000 kvm . Tomtytan uppskattas till ca 3500 kvm till 5000 kvm beroende på omgivning och utformning av lokalen. Detta utgår från att man bygger på höjden med två enheter per våningsplan med vardera 10 lägenheter per enhet. Möjlighet till fast reservkraft ska utredas. Även möjlighet till en mindre restaurang ska utredas. Storkök kommer delas med den förskola som kommer byggas intill vård- och omsorgsboendet.

Dokumenttyp VERKSAMHETENS BESLUTSUNDERLAG (VBU)			Sida: 3 (8)
Diariernr VON2024/116	Dokumentversion Version 1	Versionsdatum 2025-03-20	Status Utkast


2.3 Om lösningsförslag finns, precisera detta nedan

Nybyggnation <input checked="" type="checkbox"/>	Ombyggnation verksamhetsanpassning <input type="checkbox"/>	Inhyrning internt <input type="checkbox"/>
Tillbyggnad <input type="checkbox"/>	Ombyggnation underhåll <input type="checkbox"/>	Inhyrning externt <input type="checkbox"/>

Sammanfattning av befintligt åtgärdsförslag:

Befintlig tomt är stor då det är den tidigare platsen för Enöglaskolan. Storleken innebär att fler verksamheter kan rymmas utöver de kvadratmeter som behövs för förskolan och dess utemiljö. Övriga behov som finns i kommunen är bland annat vård- och omsorgsboende och lokaler för öppna förskolan. För att skapa båda sociala, miljömässiga och ekonomiska vinningar föreslås därför att förskolan och vård- och omsorgsboendet kombineras i en byggnad med gemensamt kök. De befintliga lokaler för öppna förskolan föreslås även att renoveras och behållas då de idag lämpar sig bra för verksamheten.

Genom att skapa samnyttjande mellan verksamheterna minskar kostnaderna och tomten utnyttjas mer yteffektivt. Närheten öppnar även upp för möjligheten till möten mellan äldre och yngre vilket kan skapa ökad social hållbarhet. Ett liknande samarbete mellan en förskola och vård- och omsorgsboende finns idag i Åkersberg. Detta nya projekt kan dra nytta av erfarenheterna som har samlats in under de senaste tio åren sen byggnationen av Åkersbergs förskola och vård- och omsorgsboende.



Ev andra pågående och planerade projekt i lokalerna (ange i så fall vad & i förekommande fall diarienummer).

-

Vilka tidigare utredningar är gjorda som ligger till grund för detta projekt, och vad visade de? Tex om förstudie påbörjats för annan lokalisering, om en underhållsutredning visat att byggnadens tekniska livslängd är nådd, osv)

-

Dokumenttyp VERKSAMHETENS BESLUTSUNDERLAG (VBU)			Sida: 4 (8)
Diariernr VON2024/116	Dokumentversion Version 1	Versionsdatum 2025-03-20	Status Utkast

2.4 Projektförutsättningar / Verksamhetens utgångspunkter/förändringsbehov

Inledning (bakgrund, syfte, mål). Beskrivande text med bakgrund, orsak till varför behovet uppstått och vad behovet består i. Redovisa koppling till övergripande mål Vision 2030, kommunens långsiktiga mål, odyt.

Bakgrund:

Vid Vård- och omsorgsnämnden den 2024-09-24 fattades beslut om lokalbehovsplan (VON 2024/117).

När det gäller insatser för äldre så kommer det påverkas stort av den demografiska förändring som påvisar en stor ökning av personer 65 år och äldre. Ökningen beror dels på befolkningsprognosen men främst utifrån den demografiska förändringen som redan nu är kännbar.

Det visar sig genom att personer får vänta på att få sitt beslut om vård och omsorgsboende verkställt. Personer blir kvar på en korttidsplats i avvaktan på erbjudande av en plats/lägenhet.

Under 2023 köptes 8247 dygn av annan aktör för verkställighet av beslut om korttidsplats. Under 2024 köptes 8961 dygn av annan aktör för verkställighet av beslut om korttidsplats. Under 24 köptes 15 platser för vård- och omsorgsboende för äldre.

Kommunens övergripande mål och vision

Kommunen är enligt Socialtjänstlagen ansvariga för att verka för att det finns bra bostäder för äldre och personer med funktionsvariationer både på den ordinarie bostadsmarknaden och för det biståndsbedömda boendeformerna

Att bygga detta vård- och omsorgsboende är ett led i att uppfylla kommunens ansvar enligt Socialtjänstlagen (SOL).

Det är även ett sätt för vård- och omsorgsförvaltningen att ge förutsättningar för individer inom nämndens ansvarsområde för Socialtjänstlagen att kunna leva ett *självständigt* liv.

Det är även ett led i att tillsammans skapa trygghet där vård- och omsorgsnämndens målsättning är att skapa förutsättningar för trygga medborgare och medarbetare.

Kommunens invånare ska känna en trygghet i att vård- och omsorgsnämndens verksamheter erbjuder en god och sammanhållen vård och omsorg när behov uppstår. De ska känna tillit till vår förmåga att tillgodose deras behov på ett effektivt, rättssäkert och hållbart sätt. Det innebär en ansvarsfull användning av våra resurser där rätt insatser erbjuds vid rätt tidpunkt med personens individuella behov i centrum

Åtgärderna kan också kopplas till kommuns ambitioner kring hållbarhet genom att effektivt utnyttjande av befintlig mark då en tomt återanvänds.

Behovsanalys (tex prognosunderlag, befintlig kapacitetsbrist, arbetsmiljöproblem, verksamhetsutveckling som påverkar lokalbehov, etc)

Prognosunderlag

I av vård- och omsorgsnämnden antagen lokalbehovsplan har en prognos gjorts utifrån nuläge, demografi, omsättning inom insatsen enligt SOL, vård och omsorgsboende. Behovet av vård- och omsorgsboende uppgår till ett boende 80 lägenheter vart fjärde år dvs 2 stycken inom investeringsplanen 10- åriga perspektiv för att möta behovet. Se nedan statistik från befolkningsprognos 2024.

Dokumenttyp VERKSAMHETENS BESLUTSUNDERLAG (VBU)			Sida: 5 (8)
Diariernr VON2024/116	Dokumentversion Version 1	Versionsdatum 2025-03-20	Status Utkast

Ålder	Ökning antal	Ökning andel
65-74	1157	24%
75-79	215	9%
80-84	475	31%
85-89	446	54%
90-	413	87%
Totalt	2706	

Under de senaste åren har bristen på vård-omsorgslägenheter lett till att nämnden haft behov av att köpa dessa insatser av andra utförare. Detta leder till högre kostnader.

Kapacitetsbehov

Det är möjligt att bygga ett vård-och omsorgsboende med 80 lägenheter inom föreslagen tomt.

Arbetsmiljö

Stor vikt kommer läggas vid att få till flöden för alla olika funktioner i framtagande av ritningar. Ett av de viktiga flödena är personalens arbetsmiljö. Grunden kommer läggas i det arbete som pågår med att ta fram ett funktionsprogram. Arbeta sker i ett samarbete mellan Samhällsbyggnadsförvaltningen och Vård- och omsorgsförvaltningen.

Anvisningar för projektet (åtgärder, kapaciteter och funktioner som ska uppnås, avgränsningar, evakuering, ev ändring av detaljplan, risker ur verksamhetssynpunkt).

Funktioner

För funktioner och kvalitéer som ska uppnås är ett funktionsprogram på väg att tas fram och kommer biläggas inom projektet under våren när det bedöms vara klart.

Detaljplan

Nuvarande detaljplan tillåter Allmänna ändamål som är äldre benämning som brukade avse olika kommunalfunktioner såsom vårdboende, förskola med mera. Idag används inte denna benämningen och därför rekommenderar bygglov att detaljplanen ses över så att den tillåter bostäder.

Detaljplanen kommer behöva ändras för att kunna bygga på ett ändamålsenligt sätt med flera våningsplan än vad nuvarande detaljplan tillåter. Detta bedöms vara möjligt då omkringliggande fastigheter flera våningar.

Risker

Tomten är belägen nära en kraftledning som går längs tomtgränsen. Enligt grova beräkningar av tomtytan kan både öppen förskola, förskola och omvårdnadsboende inrymmas med tillräckligt säkerhetsavstånd till kraftledningen utifrån rådande riktlinjer. Riktlinjerna som projektet ska utgå ifrån är att byggnationer samt stadigvarande vistelse ej

Dokumenttyp VERKSAMHETENS BESLUTSUNDERLAG (VBU)			Sida: 6 (8)
Diariernr VON2024/116	Dokumentversion Version 1	Versionsdatum 2025-03-20	Status Utkast

ska vara inom 50 meter från kraftledningen. Både utemiljön och byggnaden behöver dock ta hänsyn till påverkan från kraftledningen och utforma miljön för att minimera de eventuella riskerna ledningen medför.

Eventuellt överklagning av detaljplan och bygglov.

Verksamhetens totala personbelastning, fördelat på brukare respektive personal, samt totalt samtidigt i lokalen.

För vård- och omsorgsboendet i snitt ca 30-35 personal som mest dagtid. Färre personal kommer finnas i lokalen kvällstid. Fler personal vid möten men det är inte av regelbunden karaktär.

Det kommer bo 80-88 personer i boendet som kommer ha besökare med viss regelbundenhet.

Ytterligare personal kan komma vistas i nedre plan som kan komma bli en verksamhetsyta för annan verksamhet.

Samnyttjande av lokalerna, beskriv hur och i vilken omfattning det är möjligt/lämpligt att samnyttja

Storköket kommer samnyttjas med förskolan som kommer byggas i direkt anslutning till Vård- och omsorgsboendet. Förskola och vård- och omsorgsboendet kommer ha varsina utemiljöer. Vård- och omsorgsboendets utemiljö kan dock vara ngt mindre då förskolans utemiljö kan nyttjas helger, lov och kvällar. Det ger även ett mervärde att se ut över förskolegården från Vård- och omsorgsboendet. Närheten till de olika verksamheterna skapar möjlighet till social samverkan mellan olika åldersgrupper och förutsättningar för att genomföra gemensamma aktiviteter.

Input till jämställdhets- och barnkonsekvensanalys

.

Prioritering, mellan ekonomi, tid och kvalitet. Om en situation uppstår då projektet måste välja prioriteringsordning ska det ske enligt följande ordning:

Prioritering 1: Kvalitet 2: Ekonomi, 3: Tid

2.5 Projekt-, effekt- och produktmål

Projektmål tex generella mål, samhälle, socialt, ekonomi, miljö, organisatoriska, osv

Effektmål

	Nr	Beskrivning av effekten	Riktning/ målgrupp	Tidpunkt	Prioritet
	E1	Utöka andelen lägenheter inom insatsen vård- och omsorgsboende enligt SoL	Kommuninvånare som erhållit ett biståndsbeslut om Vård och omsorgsboende	2030-12-31	Skriv här
	E2	En god arbetsmiljö utifrån verksamhetens behov	Medarbetare	2030-12-31	Skriv här

Ingångsvärden effektmål (per mål): Uppföljning: -

Dokumenttyp VERKSAMHETENS BESLUTSUNDERLAG (VBU)			Sida: 7 (8)
Diariernr VON2024/116	Dokumentversion Version 1	Versionsdatum 2025-03-20	Status Utkast

Övergripande produktmål, övriga leveranser och avgränsningar (beskrivning av det som ska tas fram och ev. avgränsningar)	
Nr	Beskrivning
P1	Förstudierapport Levereras februari 2025
P2	Inflytt för verksamhet hösten 2031.

2.6 Ekonomiska förutsättningar

Åtgärden har budgeterats (finns med i Lokalförsörjningsplan och Investeringsplan)
Åtgärden har budgeterats och finns med i både Lokalförsörjningsplan 2024 samt Investeringsplan 2024-2033.
Ekonomiska konsekvenser om åtgärden inte har budgeterats
<i>Kommentar</i>

3. Organisation och resurser

Nedanstående organisation avser projektstyrning under projektering och byggnation.

3.1 Styrgrupp

Styrgruppen har mandat att ta beslut inom ramarna för att budgeten hålls i enlighet med gällande regler för investeringar. Styrgruppen och den politiska referensgruppen ska ha tillgång till beslutsprotokoll från projektet men även informeras löpande vid avvikelser gällande omfattning, tid och kostnad. Utsedda representanter i styrgruppen är berörda förvaltningars direktörer, varav samhällsbyggnadsdirektören är sammankallande.

3.2 Politisk referensgrupp

Politiska referensgruppens mandat är att agera stödjande och rådgivande till projektgruppen. Representanter till politisk referensgrupp är TNs och UANs arbetsutskott.

3.3 Övrig organisation

Lokalförsörjningsstrateg sammankallar projektarbetsgrupper inom förstudien efter behov, exempelvis berörda verksamhetsrepresentanter, sakkunniga inom kommunen och eventuella konsulter.

Projektledaren sammankallar projektarbetsgrupper efter förstudierapporten är godkänd, exempelvis berörda verksamhetsrepresentanter, sakkunniga inom kommunen och konsulter.

Dokumenttyp VERKSAMHETENS BESLUTSUNDERLAG (VBU)			Sida: 8 (8)
Diariernr VON2024/116	Dokumentversion Version 1	Versionsdatum 2025-03-20	Status Utkast

4. Övertagande och överlämnande

Förstudien kommer att lämnas över från lokalförsörjningsstrateg till ämnesnämnd för godkännande och eventuell beställning av projektering / genomförande. Därefter hanteras projektet enligt gällande rutiner.