

Kommunstyrelsen

Särskilt boende, inriktningsbeslut

Förslag till beslut

Kommunförvaltningen föreslår socialutskottet föreslå kommunstyrelsen föreslå kommunfullmäktige besluta att

1. Kommunen förordar en ombyggnad med tillbyggnad av Parkbacken.

Ärendet i korthet

Ombyggnad av Parkbacken har diskuterats sedan planeringen av den nya förskolan i Ånge då två av de befintliga förskolorna fanns i byggnaden. Byggnaden är från 1969 och i behov av grundligare renovering och standarden är inte tillfredsställande i alla nuvarande platser.

För fortsatt planering är ett inriktningsbeslut önskvärt.

Förvaltningens övervägande

Idag finns 97 platser i särskilt boende samt 14 platser för korttidsboende.

De 97 platserna i särskilt boende är fördelade enligt:

- Furubacken, Fränsta, 28 platser
- Hallstaborg, Hallsta, 30 platser
- Gläntan, Fränsta, 8 platser
- Parkbacken, Ånge, 31 platser

14 platser för korttidsboende finns på Furubacken.

Prognosen är att antalet invånare över 65 år kommer att öka fram till år 2033 sen väntas antalet minska. Den största ökningen är i åldern 80 år och äldre. I lokalförsörjningsplanen finns planer för att balansera detta.

Lokalerna för särskilt boende är av olika standard och har olika förutsättningar för att kunna bedriva effektiv verksamhet vilket kommer att ha stor betydelse för framtida kompetensförsörjning. Hallstaborg kräver mer bemanning nattetid på grund av byggnadens utformning och Gläntan på grund av få platser. Dagtid är bemanningen högre på Hallstaborg och Gläntan då de är uttalade demensboenden.

Ombyggnad av Parkbacken har diskuterats sedan planeringen av den nya förskolan i Ånge då två av de befintliga förskolorna fanns i byggnaden. Byggnaden är från 1963 och i behov av grundligare renovering och standarden är inte tillfredsställande i alla nuvarande platser.

Byggnaden är i behov av underhållsåtgärder som byte av fönster, byte av ventilationsaggregat, dra ny el mm.

För verksamheten behöver lokalerna åtgärdas:

- Arbetsmiljö – trånga utrymmen och avsaknad av utrymmen. Hårda golv
- Långa institutionsliknande korridorer. Onödigt stora och långa.

- Köken ej anpassade efter dagens behov pga utrymmesbrist. Ett exempel är att effektiv diskmaskin ej får plats.
- Större badrum behövs för att säkerställa krav på hygien. Tvättmaskin behövs i varje badrum för att inte sprida smitta.
- Ökat behov av plats för hjälpmedel då de äldre behöver mer hjälpmedel idag
- Ökat behov av plats för krigsförberedelse/kontinuitetshantering (förbrukning)
- Personalbemanning idag högre än behovet pga ej anpassade lokaler med verksamhet och ytor utspridda.
- Klimatanläggning både för värmebölja och kyliga dagar saknas
- Önskemål från brukare och anhöriga allt vanligare, gällande mer individuellt och hemtrevligt i rummet – plats för personliga ägodelar
- Behov av ökat utrymme för individuell fysisk träning för brukare, både i HSL-uppdrag och generellt välmående behövs
- Behov av annorlunda/ökade utrymmen för att möta behov av socialt umgänge och aktiviteter
- Möjligheter vid renovering att anpassa lokaler för dagvård, hemtjänst och kommunal hälso- och sjukvård.

Förslag till ombyggnad har tagits fram som innebär:

- Ombyggnadsyta: 5 370 m²
- 42 lägenheter, genomsnitt 30 m²/lägenhet
- Tre våningar
- Två avdelningar med sex platser och två avdelningar med 15 platser
- Byggnadens planutformning gör att det blir olika stora avdelningar
- Byggnadens stomme och fasad ger begränsningar
- Efter ombyggnad kan även annan verksamhet inrymmas, ex hemtjänst.

Alternativet till ombyggnation är en nybyggnation som skulle kunna innebära:

- Nybyggnadsyta: 3 740 m²
- 44 lägenheter, 35 m²/lägenhet
- Två våningar
- Fyra avdelningar med vardera 11 platser
- Byggnaden kan anpassas enligt verksamhetens krav och önskemål

Alternativ till ombyggnad och nybyggnad är en kombination av ombyggnad och nybyggnad

- Ombyggnadsyta: ca 3 800 m² (befintligt SÄBO)
- Tillbyggnadsyta: ca 1 575 m²
- 44 lägenheter, 33- 44 m²

Vid en jämförelse mellan ombyggnad av nuvarande Parkbacken, nybyggnad och ombyggnad/nybyggnad kan konstateras följande för- och nackdelar:

Fördelar med en ombyggnad av Parkbacken:

- Befintlig byggnad har ett bra läge
- Alla anslutningar finns, fjärrvärme, VA, el mm
- Ingen ytterligare mark tas i anspråk

- Parkering/utemiljö finns, delvis
- Mindre miljöpåverkan under byggtiden
- Kortare tid till färdigställande
- Lägre kostnad per m²
- Samlokalisering med annan verksamhet kan ske, ytor som inte används för SÄBO kan användas för annan kommunal verksamhet

Nackdelar med en ombyggnad av Parkbacken:

- Miljöinventering måste göras
- Byggnadens utformning ger vissa begränsningar
- Långa korridorer ger sjukhuskänsla
- Verksamheten måste evakueras under byggtid med omlokalisering av boende som följd
- Omfattande håltagningsarbete
- Överyta i byggnaden som påverkas av ombyggnad
- Ytterligare en hiss utöver befintlig måste tillföras
- Projektering för ombyggnad mer kostsam än för nyproduktion
- Åtgärder i befintlig byggnad innebär större risk för tillkommande kostnader under byggtiden.
- Mindre personaleffektivt på grund av delvis små avdelningar.

Fördelar vid en nybyggnad:

- Konceptbyggnader finns
- Alternativ kan projektering göras genom att "kopiera" ett annat nybyggt SÄBO
- Specifika behov kan hanteras: åtgärder mot framtida pandemier, t ex isolerade boenden fler hissar, m.m.
- Ytor blir optimerade, inga kompromisser pga befintliga stommar
- Lägenheter kan göras lika stora
- Nyproduktion innebär säkrare ekonomi och tidplan
- Verksamheten påverkas inte under byggtiden
- Bättre energiprestanda
- Byggnadens placering och funktioner kan optimeras
- Inge evakuering av brukare behövs

Nackdelar vid en nybyggnad:

- Ingen planlagd mark finns att tillgå. Ev. markförvärv och detaljplanearbete krävs
- Nyanslutningar för Fjärrvärme, VA, el mm
- Ny mark måste tas i anspråk
- Anlägga ny utemiljö samt parkeringar
- Längre tid till färdigställande
- Högre kostnad per m²
- Miljöpåverkan under byggtid
- Miljöutredning mark måste göras, risk för behov av sanering
- Möjligheten till lokaler för annan verksamhet försvinner, ex hemtjänst
- Den överblivna befintliga byggnaden med bokfört värde ca 9 mkr måste hanteras.
- Ingen samordning med andra verksamheter, ex dagvård, hemtjänst och hemsjukvård.

Fördelar vid ombyggnad/nybyggnad

- Specifika behov kan hanteras: åtgärder mot framtida pandemier, t ex isolerade boenden fler hissar, m.m.
- Befintlig byggnad i bra läge
- Alla anslutningar finns, Fjärrvärme, VA, el, m.m.
- Ingen ytterligare mark tas i anspråk
- Parkering/utemiljö finns, delvis
- Mindre miljöpåverkan under byggtiden
- Samlokalisering med annan verksamhet kan ske, ytor som inte används för SÄBO kan användas för annan kommunal verksamhet
- Etapperna kan utföras på sådant sätt att behov av ersättningsbostäder under byggtiden minimeras.

Nackdelar vid ombyggnad/nybyggnad

- Miljöinventering måste göras
- Befintlig byggnads utformning ger vissa begränsningar
- Omfattande håltagningsarbete i befintlig del
- Överyta i byggnaden som påverkas av ombyggnad
- Ytterligare en hiss utöver befintlig måste tillföras
- Projektering för ombyggnad mer kostsam än för nyproduktion
- Åtgärder i befintlig byggnad innebär större risk för tillkommande kostnader under byggtiden

Vid en ombyggnad beräknas tidplanen bli cirka ett år kortare från beslut till inflyttning.

Kostnaden för en ombyggnad beräknas till 25 000 kr per m² och nyproduktion 37 000 kr m², just nu finns investeringsstöd att söka från Boverket för både ombyggnation (3 200 kr/m²) och nyproduktion (3 600 kr/m²) vilket innebär att kostnaden beräknas till:

Ombyggnation av Parkbacken, 5 370 m²

- Beräknad produktionskostnad: 134 mkr
- Beräknad kostnad för evakueringslokal: 9 mkr
- Ökad kostnad för bemanning under ombyggnation är svår att bedöma

Kommunens hyreskostnad för särskilda boendet beräknas bli ca 14 mkr per år. (Idag är kommunens hyreskostnad 5,1 mkr per år Parkbacken och 0,7 mkr för hemtjänstens lokal)

Nybyggnation av särskilt boende, 3 740 m²

- Beräknad produktionskostnad: 138 mkr
- Beräknad markkostnad: 3 mkr

Kommunens hyreskostnad beräknas bli ca 11 mkr per år. (Idag är kommunens hyreskostnad 5,1 mkr per år Parkbacken)

Ombyggnad/nybyggnad, 5 375 m²

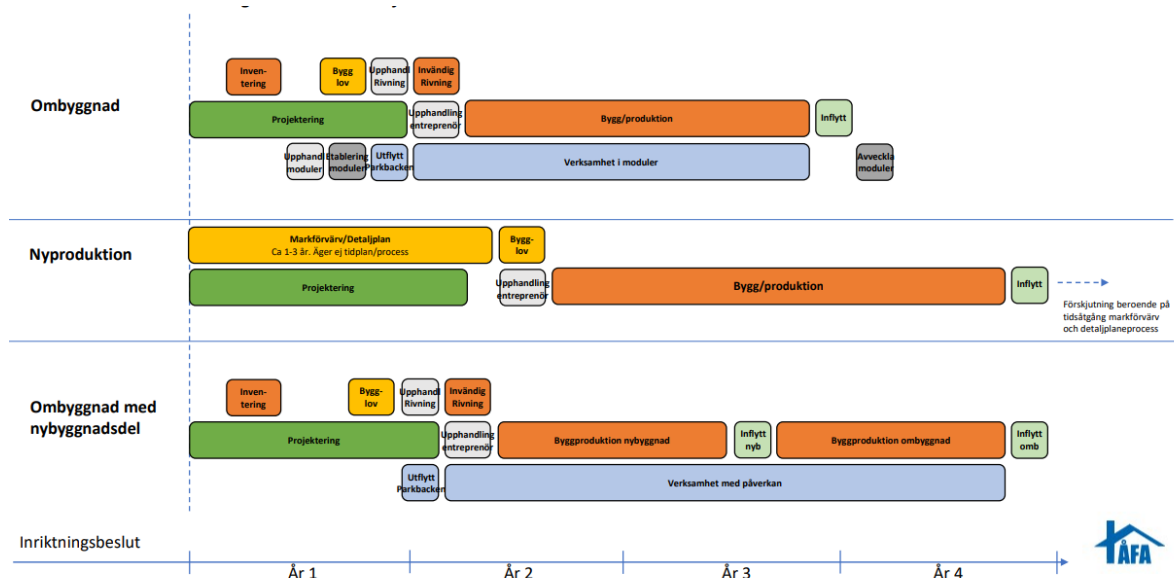
- Beräknad produktionskostnad: 158 mkr

Kommunens hyreskostnad beräknas bli ca 15 mkr per år. (Idag är kommunens hyreskostnad 5,1 mkr per år för Parkbacken och 0,7 mkr för hemtjänstens lokal)

Vid en nybyggnad kommer en tom lokal, Parkbacken, att behöva hanteras, olika alternativ kan diskuteras:

1. Fastigheten säljs
 - Fastigheten erbjuds till marknaden. Bedömt utgångspris ca 1,5 mkr.
 - -Nedskrivning (ca 9 mkr)
 - -Osäkerhet kring köpare (åtminstone i ev steg 2)
 - +Kan bli en bra lösning om ”rätt köpare” finns.
(Omvänt finns risk för olämpliga köpare, fastigheten kan säljas vidare.)
2. Fastigheten rivs
 - -Bedömd kostnad 8 - 10 mkr
 - -Nedskrivning (ca 9 mkr)
 - +Gör attraktiv mark tillgänglig
3. Fastigheten byggs om till
 - Bostäder: kommer bli dyrare, mer m2 än att uppföra nytt ”standardhus”
 - Kontor: möjligt men osäker efterfrågan för så stora ytor
 - Hotell, annat: kan bli en bättre kalkyl än för bostäder, men osäker efterfrågan
4. Fastigheten överläts till Statens Bostadsomvandling, SBO
 - Nedskrivning av hela värdet ska tas av ÅFA/kommunen
 - Långt åtagande för kommunen utan handlingsfrihet
 - Konkurrens med övriga seniorboenden/Spångbrogården?

Tidplan:



Övriga särskilda boenden:

Furubacken: ÅFA köpte lokalerna av Region Västernorrland år 2023. Det finns ett eftersatt underhåll och ytor som används men inte särskilt effektivt på grund av nuvarande utformning. Planen är att år 2028 påbörja renovering och samtidigt utöka med tio platser.

Gläntan: En minskning av antalet äldre förväntas kring år 2033, då är en renovering och utökning av antalet platser på Furubacken klar och Gläntan kan användas till annat än särskilt boende.

Hallstaborg: Lokalerna är inte effektiva ur bemanningssynpunkt och verksamheten har idag svårt att klara kompetensförsörjningen. Lokalerna borde egentligen användas till annat än särskilt boende. Problemet är den investering som gjordes år 2017 med 24 mkr i bokfört värde. Behov av investeringar i fastigheten finns, bland annat i nytt värmesystem.

Sammanfattning

Förvaltningen förordar att en ombyggnad av Parkbacken görs när hänsyn tas till att en tom lokal behöver hanteras vilket kommer att påverka kommunkoncernens ekonomi och kan komma att påverka kommunens ekonomi. Framtida hyreskostnad för kommunen blir högre men kostnaden för nedskrivning och hantering av en tom lokal undviks.

I alternativet som är en kombination av ombyggnad och nyproduktion på den fastighet där Parkbacken finns. En sådan lösning skulle kunna underlätta evakuering under ombyggnad och en effektivare bemanning.

I kommunens budget kommer investeringsmedel, i alla tre alternativen, att behöva avsättas för inredning, ex möbler.

Oavsett val av alternativ så innebär investeringen att besparingar behöver göras motsvarande hyresökningen och kapitalkostnad på investering för inredning.

Ånge kommuns vision

Vi är en plats för alla, med närhet till natur och gemenskap. Här ger näring och engagemang kraft till en levande bygd.

Fokusområde Hållbar vardag

Funktionella lokaler är av stor vikt för en hållbar vardag för både brukare och personal.

Fokusområde Hållbar hälsa

Bra lokaler bidrar till en bättre hälsa.

Fokusområde Hållbar gemenskap

Utrymmen för aktiviteter är viktiga för en hållbar gemenskap.

Fokusområde Hållbar kompetens

Bra och effektiva lokaler bidrar till att klara kommande utmaning i kompetensförsörjningen.

Fokusområde Hållbar natur

Effektivare energianvändning bidrar till en hållbarare natur.