

Socialförvaltningen
Håkan Dahlqvist

Utbyggnad av äldreboende Öregrund

Socialförvaltningens förslag till beslut

Socialnämnden går vidare i processen med förslag två.

Beslutsfattare/delegat:

Bakgrund

Redan i ”Äldreplan 2008-2017” konstaterade socialnämnden att det i framtiden förelåg allt fler äldre i nordöstra Östhammar. Demografin i Östhammars kommun pekar på en ökning av 85 år och äldre, speciellt efter år 2021. Trots att det under perioden har byggts nya äldreboendeplatser i Östhammars tätort så ökar behovet av fler äldreboendeplatser ytterligare de kommande åren, och då främst i Öregrundsområdet. I en utredning genomförd hösten 2016, konstaterades det att det behöver byggas ytterligare 27 äldreboendeplatser i Öregrund. Det skulle innebära att antalet 80-åringar per äldreboendeplats hamnar på samma nivå som övriga tätorter.

Sammanfattning av ärendet

För närvarande finns det 23 äldreboendeplatser i Öregrund. Socialförvaltningen har fått i uppdrag att presentera tre förslag på hur utbyggnaden av Öregrunds äldreboende kan ske. I detta uppdrag ingick det även att presentera en kostnadsbild för varje förslag. I ett inledande skede konstateras att förslag 1, att bygga på befintlig byggnad med 27-36 rum inte kan ske på grund av byggnadstekniska skäl samt begränsad tomtyta.

Förslag 2, som förordas av socialförvaltningen, ger flest boendeplatser utifrån en totalekonomisk beräkning med ca 60 boendeplatser. Nackdelen med förslaget är att huskroppens placering på tomten inte blir den bästa, vilket innebär att anslutningspunkterna inte heller blir optimala.

Förslag 3 medger bästa placeringen av huskroppen men medför samtidigt den högsta kostnaden per boendeplats.

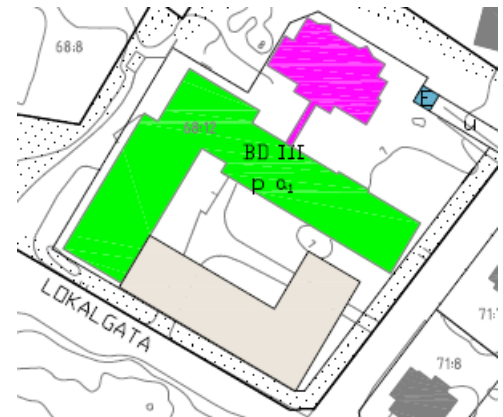
Förslag 1

I ett tidigt skede konstaterades att förslag 1, att bygga på befintlig byggnad med max 27 rum inte kan ske på grund av byggnadstekniska skäl samt begränsad tomtyta. Med byggnadstekniska skäl avses svårigheten att bygga på befintlig byggnad med ytterligare plan i och med att detta redan har skett vid tidigare utbyggnad. Detta innebär att en omfattande del av utbyggnaden kommer att ta mer tomtmark i anspråk av tillgänglig tomtmark, vilket i sin tur begränsar möjligheten till att skapa attraktiva uteområden för de boendena.

Förslag innebär också att befintliga angöringspunkter och kök bibehåller sina platser. Dessa är för närvarande inte optimalt placerade för att dra nytta av tomtens fantastiska läge. Förslaget innebär också behov av omfattande rotreoveringar i hela den gamla huskroppen. Det kommer också i framtiden dela huset i den "gamla delen" samt den "nya delen".

Enkel skiss på förslag 1

Grön färg: befintlig byggnad
Rosa färg: nuvarande lägenheter
Grå färg: föreslagen utbyggnad



Förslag 2

Förslag 2 bygger på att hela den ordinarie huskroppen rivs och ersätts med ny byggnad. Det rosa huset övergår till Östhammarshem ordinarie utbud och klassas som ”tryggt seniorboende” efter färdigställt projekt. Ett antal lägenheter i den nya huskroppen avsätts till trygghetsboenden. Förslaget innebär nybyggnad av äldreboende på totalt 4 955 kvm och innehåller 64 lägenheter. Detta inkluderar även hemtjänstlokaler på totalt 260 kvm samt möjliggör att ett visst antal av de 64 lägenheterna anpassas för trygghetsboende. Då programarbetet inte är genomfört kan man konstatera att antalet tillgängliga lägenheter kommer att sluta på ca 60 lägenheter. Programarbete innebär att man slutligen kommer att bestämma hur huskroppen ska användas utifrån ett omvårdnadsperspektiv.

Kombinationen av trygghetsbostäder och vård- och omsorgsboende i samma huskropp skapar möjlighet att optimera husets beläggning redan från start. Om det sedan över tid finns behov av fler vård- och omsorgsboende finns möjligheten till att konvertera trygghetsbostäderna till omsorgsbostäder.

En nackdel med förslag 2 är att ankommande transporter passerar mellan rosa huset och den nya byggnaden, vilket i sin tur innebär att den fysiska anslutningen (gångtunnel) mellan fastigheterna försvinner.

Styrelsen för Östhammarshem har ställt sig bakom att vidareutveckla förslag 2.

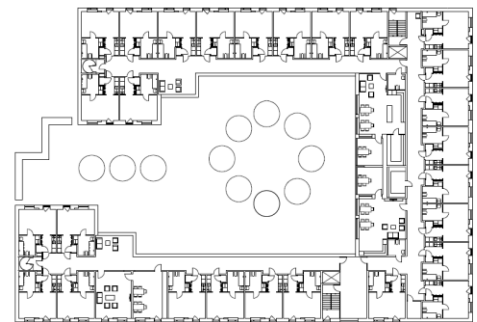
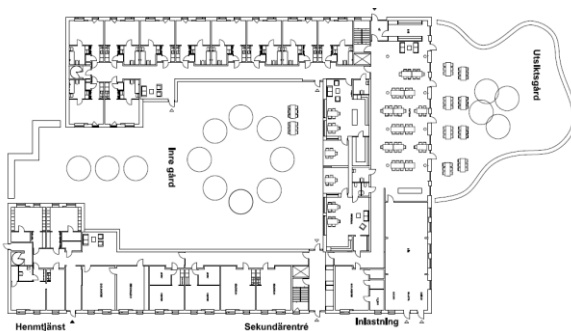
Preliminär tidplan för detta förslag

Projektering, bygglovansökan och programarbete maj-december 2018.

Byggtid, planerad byggstart december 2018, färdigställt juni 2020.

Iordningsställande för inflyttning juli-december 2020.

Full drift från januari 2021.



Plan 2 och 3

Markplan

Kostnader förslag 2

Hyreskostnad beräknas till ca 200 000kr/lägenhet och år efter färdigställandet.

Kostnaden för hemtjänstlokaler, beräknas uppgå till ca 2 250 kr/kvm (inkl.

moms). Mer omfattande kostnadsredovisning redovisas under kapitlet ekonomi.

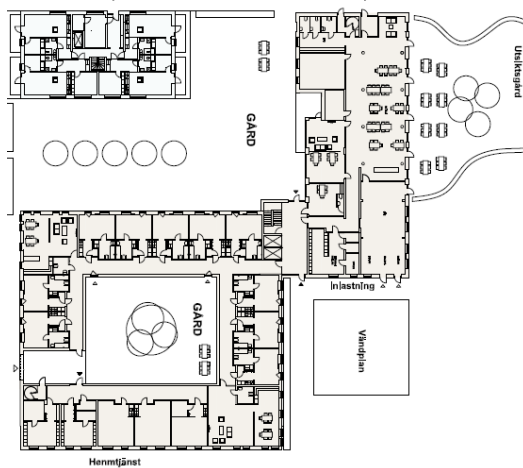
Förslag 3

Förslag tre innebär en rivning av hela fastighetsbeståndet på tomten, vilket även inkluderar rosa huset. Förslaget innebär att tomten kan utnyttjas maximalt avseende huskroppens placering, skapande av ytermiljöer och anslutningspunkter för ankommande besökande och gods.

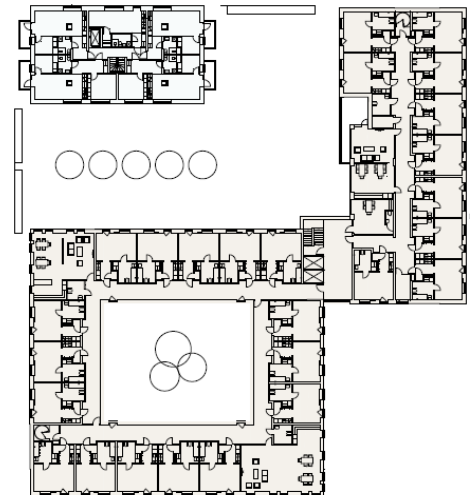
Antalet boendeplatser blir färre med förslag 3, ca 58 efter programarbete men innebär också nyproduktion av 14 nya fristående trygghetsboendeplatser. Förslaget inkluderar även lokaler för hemtjänsten.

Sammanfattningsvis kan man konstatera att fördelarna med förslag 3 tyngs ner av allt för höga kostnader per boendeplats.

Förslag 3



Markplan



Plan 2 och 3

Ekonomi

Kostnadsberäkningen utgår ifrån en fördelning av boendeplatser mellan demens- och omvårdnadsplatser på 42 + 18. Nedan redovisas en kalkyl över beräknade driftskostnader, där 2020 års kostnad endast står för en halvårseffekt.

Kostnadstyp	2020	2021	2022
Personalkostnader	17 300	35 500	36 500
Nettokostnad, lokal	4 400	8 950	9 050
Övriga kostnader	750	1 550	1 550
Totala kostnader, tkr	22 450	46 000	47 100

Vid beräkning av personalkostnader och övriga kostnader har vi utgått från förvaltningens nuvarande resursfördelningsmodell för särskilt boende, äldre. För årlig uppräknings används kommunens princip för ramuppräknings, med 2,5 procent för lönekostnader samt 1,4 procent för övriga nettokostnader. I kostnadsberäkningen ingår också en förstärkning av Tallparksgårdens HSL organisation med drygt 2,1 mnkr.

Den beräknade bruttokostnaden för lokaler utgår från underlaget från förslag 2, där hyreskostnaden (brutto) beräknas till 12,8 mnkr (200 tkr * 64 lägenheter). Hyresintäkterna beräknas årligen uppgå till totalt 4 mnkr, vilket ger en nettokostnad om 8,8 mnkr.

Nuvarande drift Tallparksgården

För att göra en bedömning av socialnämndens behov av ramökning, på grund av ökningen av antalet boendeplatser, behöver man också ta hänsyn till dagens driftskostnad av Tallparksgården. Tallparksgårdens (med 23 platser) nuvarande driftsbudget inklusive nettolokalkostnad och HSL uppgår 2018 till 15,3 mnkr. Nedan redovisad på kostnadstyp samt en årlig uppräknings för Tallparksgården.

Kostnadstyp	2020	2021	2022
Personalkostnader	13 800	14 100	14 500
Nettokostnad, lokal	1 450	1 500	1 500
Övriga kostnader	750	800	800
Totala kostnader, tkr	16 000	16 400	16 800

Antaganden

De kostnadsberäkningar som redovisas ovan är utifrån ett antagande om att verksamheten i det nya boendet är i full drift from halvårsskiftet 2020. Bemanning och övriga kostnader är anpassade efter 60 platser och en beläggningsgrad på cirka 95 procent.

Investeringsbudget

Åskande av investeringsbudget för inventarier kopplat till de nya platserna tas upp i ordinarie investeringsplan.

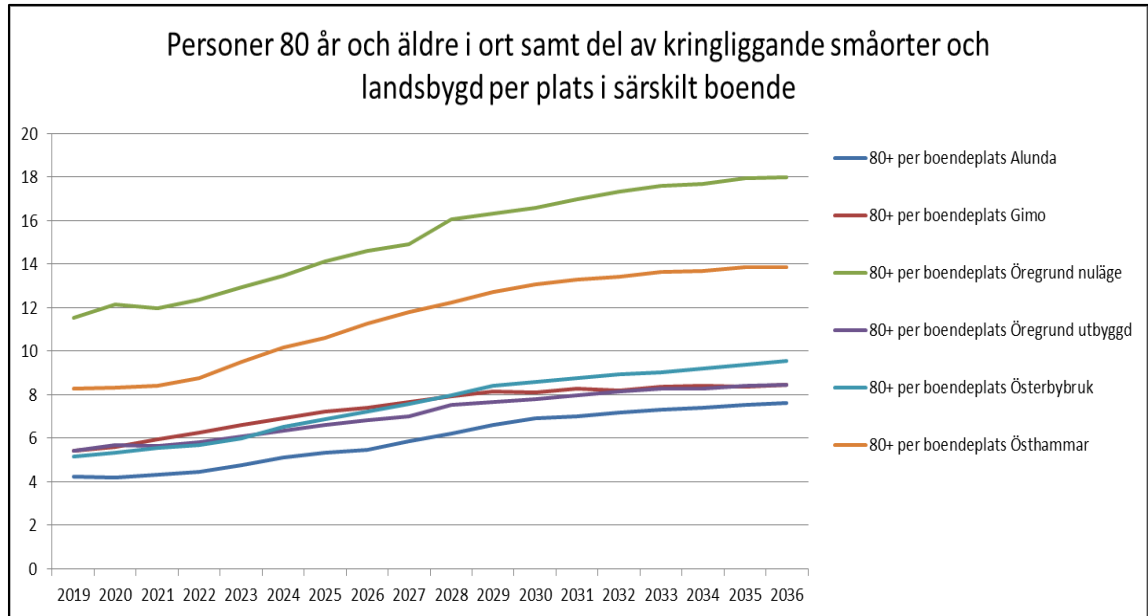
Demografi som underlag till beslut

Befolkningsprognoserna för delområden i Östhammars kommun har tagits fram av Statistiska centralbyrån (SCB) under hösten 2016. Prognoserna omfattar sju delområden: tätorterna Alunda, Gimo, Öregrund, Österbybruk och Östhammar samt två områden som i denna sammanställning kallas; kust, småorter och landsbygd respektive inland småorter och landsbygd. Gränserna är satta utifrån så kallade nyckelkodsområden, som ligger till grund för befolkningsstatistik.



Syftet med att visa på antalet 80 år och äldre per plats i särskilt boende är för att se var behovet av fler boendeplatser är som störst. Detta grundar sig i ett antagande att man önskar bo kvar i det område där man bott tidigare även när man flyttar till särskilt boende. För en djupare prognos av behov av boendeplatser måste man fördjupa sig i vilka som får plats på särskilt boende, exempelvis om man kan se mönster i åldersgrupper.

Som framgår av diagramen nedan är det i nuläget, i särklass flest äldre personer per boendeplats i Öregrund och det skulle kvarstå över tid. Om en utbyggnad sker ligger personer per plats i Öregrund i samma kluster som prognoserna för övriga boenden. Östhammar skulle då sticka ut som den ort med flest personer per plats över tid. Det är viktigt att ha i åtanke att området kust, småorter och landsbygd fördelas på Öregrund och Östhammar. Det gör att om man skulle se hela kommunen som två delar, en kust och ett inland, förefaller behovet av ytterligare platser vara störst i kustdelen.



Underlag¹

Det goda livet som äldre i Östhammars kommun 2018-2022 Dnr SN 2015-50
Befolkningsutveckling för personer 65 år och äldre i Östhammar SN 2017-144

Beslutet skickas till

¹ För att ta del av fullständiga underlag: kontakta socialförvaltningens registrator socialnamnden@osthammar.se