

Vård- och omsorgsnämndens lokalbehovsplan 2025- 2035

Beslutande	Vård- och omsorgsnämnden
Datum och paragraf	2025-03-18, §
Diarienummer	VON2025/52

Innehåll

Vård- och omsorgsnämndens lokalbehovsplan 2025- 2035	1
Inledning	3
Lokalbehovsplanens syfte	4
Beslutade investeringar och projekt	4
Aspagården	4
Parkgården	4
Övergripande hyreskostnader	4
Nämndens lokalbehov 2025 – 2035	5
Korttidsboende	5
Särskilt boende	5
Omställning av lokaler	6
Bostad med stöd och service till personer med funktionshinder	7
Annan särskild anpassad bostad	7
Gruppboende	8
Sammanfattning och vidare planering	9
Verksamhetslokaler för hemtjänst samt hälso- och sjukvård	10
Kontorslokaler biståndsverksamhet, Storgatan 22	11

Inledning

Vård och omsorgsnämndens, (nedan kallad nämnden) uppdrag är att tillhandahålla socialtjänst till Tranås kommuns medborgare. Socialtjänst ska främja människornas ekonomiska och sociala trygghet, jämlikhet i levnadsvillkor, samt aktivt deltagande i samhällslivet. Under hänsynstagande till människan ansvar för sin och andras sociala situation ska socialtjänst inriktas på att frigöra och utveckla enskildas och grupperns egna resurser.

Nämnden ansvarar för socialtjänst inom områdena: insatser till personer med funktionsnedsättning, vård och omsorg om äldre samt ansvar för hälso- och sjukvård i hemmet.

Lokalbehovsplanens syfte

Syftet med lokalbehovsplanen är att beskriva nämndens behov av lokaler på kort och lång sikt, och är tänkt att användas som underlag i den vidare lokalplaneringen.

Planen innehåller en beskrivning av nuläget och framtida behov av lokaler för nämndens verksamheter, årets plan gäller för perioden 2025–2035. Behoven har relaterats till de styrande principerna, lagkrav, omfattning och när i tid som behoven behöver vara tillgodosedda.

Beslutade investeringar och projekt

Aspagården

Aspagården, bostad med särskild service för dem som till följd av fysiska eller psykiska skäl möter betydande svårigheter i sin livsföring. Man bor i boendet på bostadsbeslut.

Under hösten 2024 inleddes en överklagningsprocess av det beviljade bygglov, som fortfarande pågår. Den tidigare planeringen om färdigställande under första kvartalet 2026 har förskjutits. I nuläget ligger överklagandet hos Mark- och miljödomstolen där förväntad handläggningstid är ca 6 månader. Byggstart är möjlig tidigast under 2026, byggnationen tar ca 18 månader.

Kvarvarande politiska beslut; hyreskontrakt. Nämnden behöver också besluta om hyresnivå för de boende.

Parkgården

Nybyggnation av en ersättningslokal för nuvarande fritids- och korttidsboende Parkgården. Detaljplanen hanteras för antagande under våren. Tranåsbostäder arbetar med förprojektering kring vattenavrinning och fjärrvärme. Framåt sommaren kommer projektgruppen för byggnationen att startas upp. Byggnationen beräknas till ca 18 månader, planerad inflytt Q1 – Q2 2027.

Kvarvarande politiska beslut: hyreskontrakt.

Övergripande hyreskostnader

Nämndens totala hyreskostnader för 2024 var 48,6 mkr vilket motsvarar 10 % av nämndens budgetram. För 2025 prognostiseras kostnaderna för hyror till 50,4 mkr.

Nämndens lokalbehov 2025 - 2035

Korttidsboende

Korttidsboende är en form av äldreboende där man bor en begränsad tid, i de fall man behöver extra stöd ex för att kunna bo kvar hemma eller är i behov av rehabilitering efter en tids sjukhusvistelse. Det kan också vara så att anhöriga behöver få möjlighet till avlastning och vila eller användas som en lösning under tid som man väntar på en permanent plats i ett särskilt boende. Man bor i korttidsboende med efter biståndsbeslut.

Lägenheterna för korttidsboende inryms på Östanå, Äppelstigen, där det finns 11 rum med 13 platser för korttidsvård och växelvård.

Förvaltningen har under våren 2024 utrett kommunens framtida behov av platser för korttidsvård och korttidsboende. Platserna används inte bara av äldre utan även av yngre invånare i yrkesverksam ålder. Utifrån ”Nära vård-reformen” så kommer större del av hälso- och sjukvården utföras i kommunerna och det kommer bli färre platser på länets sjukvårdskliniker. Prognoserna för den ökade äldre befolkningen i Tranås och ovanstående gör att kommunen i framtiden kommer att ha för få korttidsplatser. I jämförelse med andra likvärdiga kommuner ligger Tranås lågt i antal platser inom vårdformen och har under en längre tid haft färre ordinarie platser än beslut som beviljats. Verksamheten har löst detta genom att nyttja tomma platser på andra särskilda boenden, sammanlagt har 16 platser varit i bruk.

Förvaltningen prognostiserar ett behov av omkring 25 platser, dessa planeras att inrymmas på berget, nuvarande Ågränden. Lokalprogram är under uppförande för att Tranåsbostäder ska kunna leverera en förstudie och en prognos för beräknad hyreskostnad efter åtgärder.

Särskilt boende

Inom beståndet av platser för särskilt boende finns 244 lägenheter inom fem olika boenden. De är avsedda för vårdplats, demensplats eller korttidsvård. Det finns också flertalet lägenheter som är vilande, dvs inte används för tillfället eller som i dagsläget inrymmer annan verksamhet.

Tabell 1. Bestånd av lägenheter inom särskilt boende

Boende	Vård	Demens	Vilande	Korttid	Totalt
Råsvägen	18	36	0	0	54
Lövstagården	49	0	0	0	49
Ågränden	11	19	0	0	30

Uvaberg	0	32	0	0	32
Östanå	12	23	43	11	79
Summa	89	101	43	11	244

Omställning av lokaler

Som tidigare rapporterats arbetar förvaltningen vidare med planeringen att ställa i ordning lägenheterna för framtida behov. De lägenheter som idag inte används är koncentrerade till Östanå.

Under 2024 genomfördes första etappen av renoveringsarbetet på Östanå, med fokus på ytskiktsrenovering av Hus C och resulterade i en modernisering av lokalerna samt en förbättrad tillgänglighet.

Etapp två avser Hus A, med samma fokus. Standarden blir samma och arbetet omfattar endast löpande underhåll, vilket inte genererar någon hyresökning för nämnden. Arbete inleds i april 2025.

Tabell 2. Iordningsställande av lokaler för särskilt boende och korttidsvård

Aktivitet	Tidpunkt	Status
Hus C Östanå färdigrenoverat, utflyttad verksamhet återvänder	2024-04-25	✓
Återöppning av avdelning på Råsvägen, inriktning demens	2024-11-01	✓
Östangården lämnar Östanå, senast	2025-02-28	✓
Renovering hus A Östanå inleds	2025-04-30	
Hus A färdigt		
Evakuering Näckros- och Äppelstigen till hus A		
Renovering hus B Östanå inleds. Lgh utrustas med kyl, diskbänk, hylla och skåp	2026	
Omförhandling av hyresavtal Ågränden		
Renovering hus B klar		
Näckros åter hus B		
Ågränden flyttar till Östanå		
Målning/tapeter Ågränden		
Äppelstigen flytt till Ågränden		

Det finns lägenheter i hus B på Östanå som inte uppfyller Socialstyrelsens krav på utformning av lägenheter inom särskilt boende till äldre. Flera av lägenheterna är små, saknar pentry och diskho, där varken boende eller besökande kan exempelvis värma fikabröd eller brygga kaffe. Förvaltningen har tagit fram en beskrivning av vad som behöver åtgärdas och överlämnat ett lokalprogram till Tranåsbostäder. Förstudien kommer att påvisa den ökade hyreskostnaden för nämnden. Arbetet planeras att inledas under 2026.

Tabell 3. Planering omställning av lokaler för korttidsboende/särskilt boende. Budget anger år för vilket kostnaderna belastar budget.

Lokal	Status	Budget
Östanå Hus B	Lokalprogram överlämnat 250220 Förstudie under framtagande.	2027
Korttidsplatser på Ågränden	Lokalprogram under framtagande.	2027

Bostad med stöd och service till personer med funktionshinder

En bostad för vuxna enligt § 9 p9 lag (1191:52) om stöd och service till personer med funktionshinder (LSS) kan vara utformad på olika sätt. I huvudsak beskrivs tre former av bostäder i förarbetena till lagstiftningen:

- annan särskilt anpassad bostad,
- servicebostad,
- gruppbostad.

Man bor i ovanstående boenden efter biståndsbeslut.

Annan särskild anpassad bostad

En särskilt anpassad bostad är en boendeform som i förarbeten beskrivs som en bostad med viss grundanpassning, utan fast bemanning, som är anvisad av kommunen. I denna boendeform ingår inte omvårdnad eller fritidsverksamhet. Om den enskilde behöver stöd och service i anslutning till boendet kan personen ansöka om andra insatser enligt LSS, ex personlig assistans och/eller ledsagarservice. Personen kan också ansöka om stöd i form av hemtjänst eller boendestöd enligt socialtjänstlagen.

Servicebostad

Serviceboende är en boendeform som består av ett antal lägenheter som har tillgång till gemensam service och fast bemanning. Serviceboende är en mellanform mellan helt självständigt boende i egen lägenhet och en lägenhet i

gruppboende. Bostäderna kan se olika ut, men de ska vara fullvärdiga och det ska finnas personal att nå dygnet runt. Personalen behöver inte finnas i direkt anslutning till bostaden, varvid bostäderna kan vara spridda inom ett bostadsområde.

Tranås kommun hyr 30 servicebostäder i form av enskilda lägenheter i ett bostadsområde där de boende har tillgång till en gemensamhetslokal och personal dygnet runt. Personer som bor i servicebostad hyr sin lägenhet av kommunen, som står för kontraktet.

Tabell 4. Servicebostäder i Tranås kommun

Hysesobjekt	Antal bostäder/lägenheter
Domaregatan	10
Västra Berg	10
Kometen	10

Gruppboende

Gruppboende är ett bostadsalternativ för personer som har så omfattande tillsyns- och omvårdnadsbehov att kontinuerlig närvaro av personal är nödvändig.

Förvaltningen hyr totalt 6 lokaler för gruppboende med sammanlagt 58 platser. För hälften av lokalerna är AB Tranåsboende hyresvärd, de andra hyrs externt. Förvaltningens mål är att på sikt kunna uppfylla Tranås kommuns policy om att hysesobjekt med en hyrestid över 10 år ska ägas av det kommunala bostadsbolaget. Tre av lokalerna för gruppboende når inte upp till Socialstyrelsens riktlinjer gällande utformningen av denna typ av boende.

Tabell 5. Gruppboende som inte uppfyller socialstyrelsens riktlinjer för utformning.

Hysesobjekt	Hyresvärd	Antal platser	Årshyra tkr
Forellen (Storgatan 10)	Tranåsbolagen AB	6	730
Falkgatan (Falkgatan 2)	Real Fastigheter Tranås AB	6	620
Höjden (Beckhemsvägen 20)	Victoriahem	3	295

Under hösten 2024 har förvaltningen anlitat en fristående konsult för genomgång av lokalerna för gruppboendet som hyrs på Falkgatan. Besiktningen uppvisar stora brister gällande bl.a. tillgänglighet och brandskydd. Bristerna i lokalerna är så pass stora att förvaltningen bedömer det som ytterst angeläget att ersätta lokalen med ett ersättningsboende inom de närmaste åren.

Sammanfattning och vidare planering

Efter en översiktlig behovsbedömning har förvaltningen konstaterat att flera unga personer med funktionsnedsättning (5-10 stycken) kommer att vara vuxna inom en 10 årsperiod och, om de ansöker om det, kommer att ha rätt till placering i någon av ovanstående boendeformer. Förvaltningen håller på att utreda målgruppen och dess behov.

Utredningen kommer även att användas för att analysera om dagens utformning av servicebostäder är optimalt för kommande behov. Alternativet till spridda lägenheter är att man har servicebostäder mer samlat, likt kommunens gruppboendestäder. Förvaltningen har vid flera tillfällen uppmärksammat att det finns personer som kan bo i egen lägenhet, men som behöver en större närhet till personal än vad som idag kan erbjudas.

Det förekommer också att personer kan behöva särskild anpassad bostad, detta är idag mycket svårt för förvaltningen att kunna tillhandahålla, främst för personer som tillhör gruppen som omfattas av 1 § 1 LSS: Personer med utvecklingsstörning, autism eller autismliknande tillstånd. Lägenheterna kan behöva anpassas med större byggnadsmässiga ingrepp, vilket gör att det är svårt att skaffa dem på den öppna bostadsmarknaden. Detta kan leda till att förvaltningen i enskilda fall måste köpa plats i annan kommun.

Då det både finns ett kommande behov av nya platser samt behov av ersättningsboende för existerande gruppboende, gör förvaltningen bedömningen att en nybyggnation av en gruppboendestad behövs inom de närmaste fem åren samt ytterligare ett boende inom de därpå kommande fem åren. I dagsläget är det inte klarlagt om det senare boendet behöver vara utformat som ett grupp- eller serviceboende.

Tabell 6. Bostäder LSS

Lokal	Lokalprogram	Förstudie	Budget	Driftklart
Nybyggnation gruppboendestad	Framtaget, överlämnat	<i>Ej klar, men prognos hyreskostnad mottagen, 1,8 mkr (+/- 20 %)</i>	2027	2029
LSS-boende (oklar form)	Tas fram när målgruppens behoven är klarlagda	Ej genomfört	2030	2032

Nämndens hyreskostnad för de nyproducerade gruppboenden som redan hyrs av Tranåsboendestäder ligger på omkring 2300 kr/kvm. Preliminär hyreskostnadsökning för nämnden blir enligt ovanstående omkring 1,2 mnkr för nybyggnation.

Verksamhetslokaler för hemtjänst samt hälso- och sjukvård

Vårnavet, Västra vägen 5, är hemvist för personalen inom sektionerna Hemtjänst och Hälso- och sjukvård. De båda sektionerna har totalt ca 250 anställda i verksamheterna där de allra flest arbetar ute hos brukare i deras boende. Verksamheterna driftas årets alla dagar, dygnet runt.

I lokalerna bedrivs administrativt och strategiskt arbete, arbetsmöten, utbildningar och det är här personalen har sina raster.

Till sektion Hälso- och sjukvård hör även Rehab, som idag hyr lokaler i Hackspetten 21, på Vasagatan.

Lokalprogram finns framtaget för bägge verksamheterna, där en utökning av personal har beaktats. Under 2023 arbetade förvaltningen tillsammans med Tranåsbostäder med en förstudie i flera steg, där det utslöts att byggnaden, även efter eventuella förbättringar, har kapacitet att hysa bägge verksamheter.

Tranåsbostäder har levererat en förstudie för nya lokaler i fastighet på Storgatan 18, och meddelat att hyreskostnaden skulle uppgå till ca 2,5 mkr. I diskussionerna konstaterades att de föreslagna lokalerna passade bäst för hemtjänstens verksamhet. Socialchef valde inför tidigare års budgetarbete att pausa den fortsatta processen, dvs att inte ta med projektet i budget för 2024 och 2025.

Bedömningen som nu görs är att planering nu behöver fortsätta. Vårnavets utrymmen är inte tillräckliga ytmässigt för den verksamhet som bedrivs där. Lokalprogrammen ses nu över för överlämning och förstudie. Inriktningen är att en av verksamheterna, hemtjänst, behöver lämna lokalerna.

Hyreskostnaden för verksamheterna ca 1 650 tkr på Västra vägen och ca 630 tkr på Hackspetten. Hyreskostnadsökning för nämnden enligt ovan, ca 1,9 mkr, utifrån tidigare utförd förstudie.

Tabell 7. Verksamhetslokaler HSV/HT

Lokal	Lokalprogram	Förstudie	Budget	Driftklart
Verksamhetslokaler HSV/HT	Framtaget, uppdateras	Genomfört, uppdateras	2026	2027

Kontorslokaler biståndsverksamhet, Storgatan 22

Fastigheten på Storgatan 22 samhyrs med Individ- och arbetsmarknadsnämnden och Kultur- och fritidsnämnden. Vård- och omsorgsnämndens del av lokalen upptas av biståndshandläggare, chefer samt stödfunktion. Personalutrymmen såsom kök/matrum delas, verksamheterna har egna kontorsutrymmen.

Tranåsbostäder påbörjat renovering av den byggnaden. I samband med renovering tog dåvarande Individ- och familjeomsorg fram ett lokalprogram där flera förbättringar beskrivs behövas för att lokalen ska uppfylla verksamhetens behov. Bl.a. finns behov av säkrare besöksrum med bättre logistiskt flöde såsom utrymningsvägar och bättre överblick vid hotfulla situationer. Det finns också en del andra behov såsom ex större personaltoaletter, toalett anpassad för rörelsehindrade samt fler kontorsutrymmen. Förvaltningen har överlämnat ett lokalprogram till Tranåsbostäder som underlag till en förstudie, för att utreda påverkan på framtida hyreskostnader.

Det lokalprogram som har tagits fram kan därför behöva ses över och uppdateras utifrån de nya förutsättningarna med förvaltninguppdelning.

Tabell 8. Storgatan 22.

Lokal	Lokalprogram	Förstudie	Budget	Driftklart
Kontorslokal Storgatan 22	Framtaget, kan behöva uppdateras			