



**Vänersborgs kommun**  
Socialnämnden

RAPPORT

1(17)

2022-01-14

Dnr: SOC 2021/191

**Handläggare**

Annicka Eliasson  
Anna Högmark  
Mari Josefsson  
Zana Savic  
Johan Sik

**Mottagare**

Socialnämnden

**Förstudie- Boende för personer med sammansatta behov**

### Sammanfattning av rapporten

Målgruppen för boendet är personer med sammansatta behov. Ljudkänslighet är vanligt förekommande i målgruppen. Personerna kan ha svårt för att identifiera sig med personer med intellektuella eller psykiska funktionsnedsättningar och placering på traditionellt gruppboende/ servicebostad fungerar inte för personerna. Förstudien syftar till att utreda och utvärdera olika lösningsalternativ för lokalbehovet. Lösningsalternativen bedöms genom att se till nytta, investeringsbehov och årskostnad.

Vänersborgs kommun har inget boende som uppfyller personernas behov. Personerna är idag externplacerade och önskar att flytta tillbaka till Vänersborgs kommun. Enligt ett av kommunens inriktningsmål som kommunfullmäktige beslutat om (KF 2019-10-23, § 126) ska det i Vänersborgs kommun finnas mer jämställda och jämlika förutsättningar att påverka sina liv. Målgruppen för boendet är kommuninvånare i Vänersborgs kommun. Personerna bör ges förutsättningar att bo där de önskar. Vänersborgs kommun ska, enligt kommunens vision, vara attraktiv och hållbar i alla delar, hela livet. Vidare har kommunen närhetsprincipen att förhålla sig till, som innebär att nödvändiga insatser ska sättas in så nära den enskildes hemmiljö som möjligt.

De externa placeringar socialförvaltningen har idag är utanför centralort och i lugnt läge, dock integrerat i bostadsområden. För att möta behovet behövs ett boende med sex stycken lägenheter med egen ingång. Boendet ska lokaliseras så att det ligger i närheten av kollektivtrafik så personal kan använda allmänna kommunikationer.

Slutsatsen är att det är lämpligast att tillskapa ett nytt boende för personer med sammansatta behov på Lindås i Vargön, fastighet Björkås 1:176. Förstudien visar att placering av boendet på Lindås är den bästa utifrån det lugna läget, infrastrukturen och att det byggnadsmässigt bedöms vara den lösningen som bör förordas. Vidare anses placeringen med närhet till daglig verksamhet vara gynnsam för personerna som är tilltänkta till boendet. Det finns även samordningsvinster gällande personalresurser i och med närheten till övriga boenden med särskilt stöd i Vargön.

Utredningen föreslår att boendet tillskapas genom byggnation i egen regi utifrån ett ekonomiskt perspektiv och kommunens principer för lokalförsörjning.

## Innehållsförteckning

<b>1</b>	<b>UPPDRAG</b> .....	<b>4</b>
1.1	UPPDRAGSBESKRIVNING.....	4
1.2	MÅL OCH SYFTE.....	4
1.3	BERÖRDA PARTER/AKTÖRER.....	4
1.4	AVGRÄNSNING.....	4
1.5	UNDERLAG.....	5
1.6	METOD.....	5
<b>2</b>	<b>RESULTAT OCH SLUTSATSER</b> .....	<b>5</b>
<b>3</b>	<b>UTREDNING</b> .....	<b>6</b>
3.1	BESKRIVNING AV BEHOVET.....	6
3.2	NULÄGE.....	7
3.3	LÖSNINGSALTERNATIV .....	7
3.3.1	<i>Befintliga lokaler</i> .....	8
3.3.2	<i>Placeringar vid nybyggnation</i> .....	9
3.3.3	<i>Kostnader för byggnation</i> .....	11
3.3.4	<i>Tidplan</i> .....	12
3.4	UTVÄRDERING AV LÖSNINGSALTERNATIV .....	13
3.4.1	<i>Placering</i> .....	13
3.4.2	<i>Nytta</i> .....	14
3.4.3	<i>Investeringsbehov</i> .....	15
3.4.4	<i>Årskostnad</i> .....	15
3.4.5	<i>Konsekvenser om inga åtgärder vidtas</i> .....	15
<b>4</b>	<b>BILAGOR</b> .....	<b>16</b>

# 1 Uppdrag

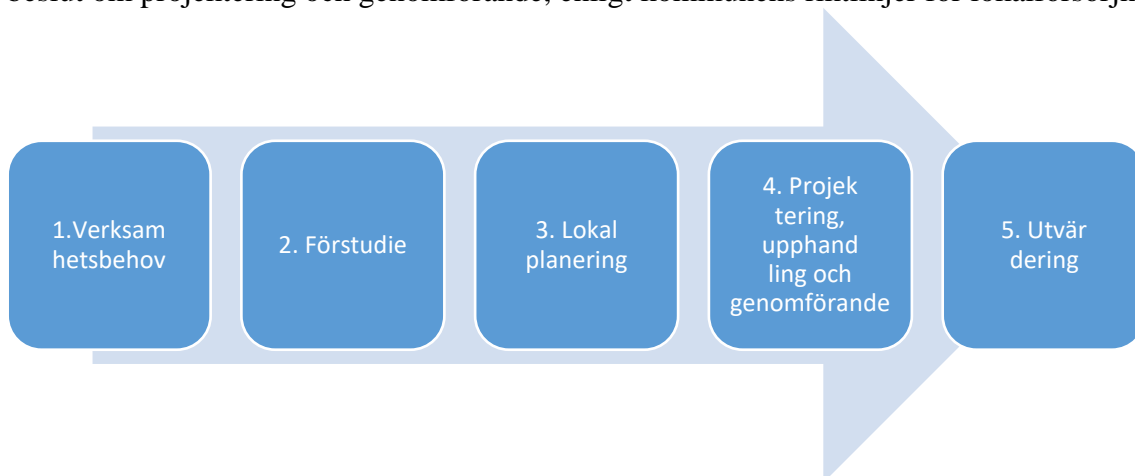
## 1.1 Uppdragsbeskrivning

I enlighet med riktlinjer för lokalförsörjning (KS § 56, 2020-03-25) ska en förstudie genomföras då ett lokalbehov identifierats. I förstudien ska olika lösningsalternativ utredas och utvärderas. Förstudien ska innehålla en bedömning av nytta, investeringsbehov och framtida årskostnader för lösningsalternativen samt en beskrivning av konsekvenserna om inga åtgärder vidtas. Socialnämnden beslutade 2021-04-20, § 44, att uppdra socialförvaltningen att återuppta förstudie inom befintligt boendebestand kring boende för målgruppen. Under utredningen har socialförvaltningen sett behov av att även utreda alternativet nybyggnation på nytt.

## 1.2 Mål och syfte

Målet för förstudien är att ge ett beslutsunderlag till socialnämnden för att de ska kunna fatta beslut om vilket lösningsalternativ för lokalbehovet som ska väljas. Syftet är att möta socialnämndens behov av boende för personer med sammansatta behov på ett hållbart och effektivt sätt i enlighet med målet för god ekonomisk hushållning.

Förstudien ska utgöra underlag för socialnämnden att fatta beslut i frågan och ta ärendet vidare till kommunstyrelsen, som efter lokalplanering genomförd av fastighetsägaren kan fatta beslut om projektering och genomförande, enligt kommunens riktlinjer för lokalförsörjning.



Bilden visar Vänersborgs kommuns lokalanskaffningsprocess utifrån kommunens riktlinjer för lokalförsörjning

## 1.3 Berörda parter/aktörer

Förstudien har tagits fram av socialförvaltningen. Arbetet har involverat berörda tjänstepersoner på samhällsbyggnadsförvaltningen, kommunstyrelseförvaltningen och miljö- och byggnadsförvaltningen. Dialog har under arbetets gång förts med förvaltningschef på socialförvaltningen, verksamhetschef personligt stöd och omsorg samt ekonom tillika lokalsamordnare på socialförvaltningen.

## 1.4 Avgränsning

Förstudien ska visa på behovet av och placeringsalternativ för boende för personer med sammansatta behov. För att komma vidare till projektering och genomförande måste samhällsbyggnadsnämnden upprätta en lokalplanering. Lokalplanering kommer att

genomföras efter att beslut fattats angående lösningsalternativ av socialnämnden. Lokalplaneringen kommer innehålla: lokalprogram, principiayout, tidplan, redovisning av flexibilitet i projektet och av koncernnyttan, förslag till preliminär hyreskostnad, förslag till eventuell preliminär investering, förslag till beslut om projektering. Kommunstyrelsen fattar sedan beslut om projektering och byggnation.

### **1.5 Underlag**

Förstudien baseras på socialnämndens behovsinventering gällande lokaler och boenden 2023-2032, antagen av socialnämnden 2021-11-25, § 118 (SOC 2019/250) samt kommunens lokalförsörjningsunderlag 2022-2031 (KS 2021-01-27, § 25).

### **1.6 Metod**

Förstudien har genomförts i samarbete mellan socialförvaltningen, kommunstyrelseförvaltningen, samhällsbyggnadsförvaltningen samt miljö- och byggnadsförvaltningen.

## **2 Resultat och slutsatser**

Målgruppen för boendet är personer med sammansatta behov och ofta med olika typer av diagnoser. Det vi ser idag är att dessa personer inte klarar att bo på traditionell gruppboende eller serviceboende. Personerna har svårt för att identifiera sig med personer med intellektuella eller psykiska funktionsnedsättningar och placering på traditionellt gruppboende/serviceboende fungerar inte för personerna. Den fysiska miljön är avgörande för att det ska fungera för dessa personer. Personerna är i behov av tyst och lugn miljö.

De lösningsalternativ som har utretts är att använda befintliga lokaler och nybyggnation genom kommunen. Alternativen har utretts genom att se till nytta, investeringsbehov och årskostnad. I tidigare förstudie har ytterligare placeringalternativ utretts som inte är aktuella för den här förstudien.

Förstudien visar att alternativet att använda befintliga lokaler inte bör förordas.

Ljudkänslighet är vanligt förekommande i målgruppen. Ljudisolering mellan lägenheterna i boendet är således mycket viktigt och har haft högsta prioritet i förstudien. Oavsett vilket av de befintliga boendena det rör sig om är det sannolikt att boendet behöver rivas för att ändringar i husgrunden ska kunna göras som är nödvändiga för att ljudisolera på ett fullgott sätt. Att använda befintliga lokaler skulle därför kräva omfattande ombyggnationer.

Ombyggnationerna är förenade med osäkerhet då det inte går att intyga att önskad effekt kring ljudisolering kan uppnås. För att säkerställa att ljudisoleringen uppfyller behov av tyst miljö är det istället alternativet att bygga nytt som anses vara det bästa. Då ombyggnationen av befintligt boende kommer bli omfattande gör fastighet och service bedömningen att ombyggnation kommer vara förenat med högre kostnader än alternativet att bygga nytt. Sammantaget visar förstudien att alternativet bygga nytt är rätt alternativ för att säkerställa att boendet tillgodoser behoven.

Tre av de utredda alternativen bedöms vara lämpliga och skiljer sig inte åt nämnvärt gällande kostnads- och tidsaspekten. Slutsatsen är att det är lämpligast att tillskapa ett nytt boende för personer med sammansatta behov på Lindås (fastighet Björkås 1:176) i Vargön. Förstudien visar att placering av boendet på Lindås är den bästa utifrån det lugna läget, infrastrukturen och att det byggnadsmässigt bedöms vara den lösningen som bör förordas. Vidare anses placeringen med närhet till daglig verksamhet vara gynnsam för personerna som är tilltänkta

till boendet. Det finns även samordningsvinster gällande personalresurser i och med närheten till övriga boenden med särskilt stöd i Vargön.

Det förordade alternativet är avhängigt Kommunfullmäktiges beslut om investeringsbudget som beräknas fattas juni 2022.

### 3 Utredning

Utredningen inleds med ett avsnitt om behovet. Här beskrivs vad det är som behövs och varför. I nästa avsnitt beskrivs möjliga placeringar samt olika lösningsalternativ för att tillskapa boendet. I detta sista avsnittet utvärderas lösningsalternativen med avseende på nytta, investeringsbehov samt årskostnad.

#### 3.1 Beskrivning av behovet

Behovet av denna boendeform framkom under arbetet med boendeplan för socialnämnden 2020–2030 (SOC 2020-01-30, § 3).

Förstudien tar hänsyn till att socialnämnden köper externa platser då kompetens och fysisk utformning på kommunens egna boenden inte räcker till. Detta ger ökade kostnader för kommunen samt att personer kan tappa sociala kontakter med närstående och vänner. När förvaltningen analyserat rapporter enligt lex Sarah ser vi att avsaknad av denna boendeform kan orsaka missförhållande. Utifrån socialtjänstlagen (SoL) har kommunen skyldighet att tillhandahålla bostäder till särskilda grupper och har det yttersta ansvaret för att personer som bor i kommunen får den hjälp och det stöd som de behöver. Vidare så önskar personerna som idag är externplacerade att flytta tillbaka Vänersborgs kommun. Personerna är hemmahörande i kommunen och vill komma närmre familj och vänner samt omgivningar som de känner sig trygga i.

Målgruppen för boendet är personer med sammansatta behov och ofta med olika typer av diagnoser. Det är inte ovanligt att gruppen har svårt med sociala kontakter och att ingå i sociala sammanhang. En konsekvens av detta är ett begränsat socialt nätverk. Det är vanligt att personer i målgruppen haft tidigare svårigheter i olika sociala sammanhang som gett konsekvenser, exempelvis komplicerad skolgång.

Det vi ser idag är att dessa individer inte klarar att bo på traditionell gruppboende eller serviceboende. Personerna har svårt för att identifiera sig med personer med intellektuella eller psykiska funktionsnedsättningar och placering på traditionellt gruppboende/ serviceboende fungerar inte för personerna. Den fysiska utformningen av traditionella LSS-boenden innebär mycket kontaktytor och är uppbyggda utifrån närhet och gemenskap, just det som denna målgrupp har svårt för. Den fysiska utformningen såväl som placeringen av boendet är mycket viktig och ett traditionellt boende är således inte ett bra alternativ för målgruppen. Den fysiska miljön är avgörande för att det ska fungera för dessa personer. Ljudkänslighet är vanligt förekommande i målgruppen och det finns ett behov av tyst och lugn miljö.

Personal som stödjer personer som tillhör denna målgrupp ska ha ett personcentrerat bemötande och förhållningsätt. De behöver ha en bred erfarenhet och kunskapsbas inom sammansatta behov och de angivna funktionsnedsättningarna. Det är även viktigt att personal har förmågan till samordning och samverkan, då denna målgrupp ofta har flera huvudmän som ska ge vård och stöd samtidigt. Vår erfarenhet är att personer med denna problematik ofta faller mellan stolarna och bollas mellan myndigheter och sjukvård på grund av deras komplexa situation. Just därför är en bostad där personerna känner trygghet extra viktigt.

Idag har vi flertal externa placeringar för barn och unga samt vuxna enligt LSS och SoL som skulle behöva denna boendeform. Vi ser ingen minskning av boendebeslut för målgruppen med dessa specifika behov och det finns inte heller några tecken på att de skulle minska över tid. Behovet hos de som blir beviljade bostad med särskild service ser annorlunda ut än tidigare, och vi kan se en ökning av boendebeslut för personer med sammansatta behov. En plan kommer att arbetas fram för hur situationen ska hanteras om det blir många tomma lägenheter på boenden SoL/LSS.

För att möta behovet behövs ett boende med sex stycken lägenheter med egen ingång. Varje lägenhet behöver vara maximalt 35 kvm. Utöver lägenheterna behövs även personalutrymme samt ett mindre gemensamhetsutrymme. Lägenheterna bör fördelas på två huskroppar för att säkerställa att behovet av tyst och lugn miljö möts. Boendet ska även lokaliseras så att det ligger i närheten av kollektivtrafik så personal kan använda allmänna kommunikationer. Boendet bör vara placerat utanför centralort eftersom det är en av framgångsfaktorerna förvaltningen ser vid köp av platser för målgruppen.

### 3.2 Nuläge

Socialförvaltningen, personligt stöd och omsorg, köper idag platser till fyra personer som förvaltningen bedömer är målgrupp för det aktuella boendet. Det rör sig om 2 platser för barn och unga enligt 9 § 8 LSS, och 2 platser för vuxna enligt 9 § 9 LSS. Vidare så köps boendeplatser till flertal barn och unga, enligt 9 § 8 LSS, som studerar på annan ort. Tre av dessa ungdomar tar studenten våren 2022. Det finns en osäkerhet kring vad gymnasiungdomarna önskar efter sin skolgång, och när och om de kommer att ansöka om boende enligt 9 § 9 LSS.

Socialförvaltningen ser att en framgångsfaktor vid externplacering är att boendet är beläget utanför centralort, detta för att minimera stimuli då det är vanligt med känslighet för bland annat ljud, beröring och dofter. Det ges också ett personnära personalstöd med en tydliggörande pedagogik av metoden tech (treatment and education of autistic and related communication handicapped children) samt ett lågaffektivt bemötande. Viktigt är också att ledning och personal har kompetens om funktionsnedsättning och de utmaningar detta medför vilket genomsyrar verksamheten. Personerna erbjuds ofta en helhetslösning med innehållsmässigt bra dagliga aktiviteter i samverkan.

Det finns personer som idag är placerade på boenden som inte matchar deras behov fullt ut. Även dessa personer kan vara aktuella för placering på boendet för personer med sammansatta behov.

### 3.3 Lösningalternativ

Förstudien har utgått ifrån placeringslösningar där befintliga lokaler kan nyttjas, i enlighet med uppdraget givet av socialnämnden. Under utredningen har framgått behov av att även se över placeringsalternativ som innebär nybyggnation. Då tidigare förstudie (dnr SOC 2019/250) redan funnit att det inte är möjligt att förhyra lokaler ägda av AB Vänersborgsbostäder har det alternativet inte tagits i beaktande i den här förstudien.

För att kunna jämföra och utvärdera lämpliga alternativ har socialförvaltningen sett över befintligt boendebestand och valt ut alternativ som matchar behovet. Miljö- och byggnadsförvaltningen ombads att inkomma med förslag på tomter för nybyggnation.

Behovet beskrevs enligt följande: "För boendet behövs sex (6) stycken lägenheter med egen ingång. Varje lägenhet behöver vara maximalt 35 kvm. Utöver lägenheterna behövs även

personalutrymme samt ett mindre gemensamhetsutrymme. Den totala boendeytan beräknas uppgå till 250-300 kvm. Boendet ska lokaliseras i tyst och lugn miljö. Boendet ska även lokaliseras så att det ligger i närheten av kollektivtrafik. En eventuell detaljplan där boendet placeras behöver inte tillåta vård då det huvudsakliga syftet är bostadsändamål.”

Nedan följer en beskrivning över de olika lösningsalternativ som varit aktuella i förstudien. Först redovisas lämpliga befintliga lokaler och sedan redovisas möjliga placeringar vid nybyggnation.

### 3.3.1 Befintliga lokaler

Förstahandsalternativet för att tillskapa boendet är att använda befintliga lokaler. Det finns dock inte några tomma lokaler eller lägenheter som skulle kunna användas för behovet ägda av kommunen. För att kunna använda befintliga lokaler behöver därför frigöras platser på befintliga boenden. Utifrån behovet och kraven som ställs på boendet har följande gruppbestäder utretts som möjliga alternativ: Rapsvägen i Brålanda, Snödroppsvägen i Vargön och Mörtvägen i Vargön.

#### **Rapsvägen**

Rapsvägens gruppbestad ligger i Brålanda och uppfyller därmed kravet på att boendet ska vara beläget utanför centralort. Vibrationerna från tågtrafiken kan påverka möjligheten att anpassa befintligt boende utifrån kraven på ljudisolering som ställts på det planerade boendet. För att ljudisolera mellan lägenheterna i boendet behöver bottenplattan delas. Det befintliga boendet kommer att behöva rivas för att möjliggöra delning av plattan. Redan när Rapsvägens boende renoverades år 2017/2018 fanns problem med plattan. Tågtrafiken innebär också ett större behov av ljudisolering för att ljudet från tågen inte ska störa. Risken finns att man trots åtgärder, så som delning av husgrunden, inte kan uppnå kravet på tyst miljö då det inte kan ges någon försäkran om att åtgärderna kommer ge önskad effekt. Vidare är Rapsvägens boende ett nyrenoverat boende.

#### **Snödroppsvägen**

Gruppbestäderna på Snödroppsvägen i Vargön är belägna med skog och berg runt omkring, vilket bedöms vara fördelaktigt. Placeringen är belägen i närheten av kollektivtrafikförbindelser. Det ligger en skola i närheten och behov finns därför att skärma av för skolan. Vidare bedöms området vara trafikerat och uppfyller därför inte kravet på en lugn och tyst miljö. Nuvarande boenden rymmer 12 personer. Det bedöms därför vara svårt att lägga ner befintlig verksamhet då det inte finns tillräckligt många tomplatser på övriga boenden i kommunen.

#### **Mörtvägen**

Gruppbestaden på Mörtvägen i Vargön bedöms i förstudien ha det bästa läget utifrån de befintliga boendalternativen. Placeringen är utanför centralort, med närhet till kollektivtrafik. Viss anpassning är redan utförd utifrån tidigare renovering. Bland annat så har lägenheterna egna ingångar. Befintlig gruppbestad har 4 platser. Utifrån detaljplan finns ej möjlighet att bygga ut. I förstudien har även möjligheten till att bygga attefallshus undersökts för att kunna tillgodose behovet av ytterligare 2 platser. Dock är det inte ett alternativ på grund av att attefallshus inte får byggas när bygglov är beviljat för vårdbyggnad, vilket är fallet på Mörtvägen. Trots att viss anpassning redan är gjord så är risken stor att befintligt boende kommer att behöva rivas för att kunna utföra de åtgärder som behövs för att kunna ljudisolera enligt behov.



### 3.3.2 Placeringar vid nybyggnation

Om boendet tillskapas genom nybyggnation behövs en lämplig tomt för att uppföra boendet.

I tidigare förstudie utreddes placering på Östra Mariedal. I tidigare förstudie beskrevs att Mark- och exploateringsingenjör behövde få ett relativt snabbt svar på om marken på Mariedal var intressant för ändamålet då VA- anslutningar projekterades då tidigare förstudie var aktuell. Vidare så är området Östra Mariedal beläget inom centralort och bedöms därför inte vara ändamålsenlig.

I förstudien har vi även titta på möjlig placering på Restad Gård. Aktuella mark är privatägd och ligger inom centralort. Bedömningen görs att det finns möjliga placeringar som bättre överensstämmer med behoven och som ägs av kommunen.

Miljö- och byggnadsförvaltningen har föreslagit följande placeringar som kan vara aktuella för boendet. De olika placeringarna är uppmärkta på kartor i bilaga 1.

#### **Holmängshage**

Aktuell mark är undantagen från samarbetsavtalet med exploatörerna med naturmark runt omkring. Detaljplanen tillåter natur, friluftsliv och rekreation, bostäder, kontor, samlingslokaler samt småskalig handel och hantverk, vård, odling och småskalig jordbruksverksamhet. Marken ägs av kommunen. Boendet skulle rymmas inom detaljplanen. Läget på Holmängshage är dock inte beläget utanför centralort och anses inte vara tillräckligt lugnt och uppfyller därmed inte behovet av en tystare omgivning.

#### **Blåsut 2:28 + del av Blåsut 2:2, Katrinedal**

Blåsut 2:28 är idag privatägd. Kommunen äger dock del av det planlagda området, del av Blåsut 2:2. För att genomföra detta alternativ behöver kommunen förvärva fastigheten Blåsut 2:28. Området är inte beläget utanför centralort och anses inte vara tillräckligt lugnt och uppfyller därmed inte behovet av en tystare omgivning.

#### **Höga 10:4-10:6, Brålanda**

Tre stycken tomter som kommunen äger och som är planlagda som bostäder och ligger till försäljning för villabebyggelser. Området bedöms uppfylla kravet på placering utanför Vänersborgs centrum med närhet till kollektivtrafik. Tomterna är granntomter till befintligt boende på Rapsvägen, vilket innebär att samma problematik gällande ljud och vibrationer är aktuell gällande dessa tomter. Planerat boende rymms inte inom den byggrätt som finns i gällande plan. Planändring krävs därför. Uppskattad kostnad för detta är ca 150.000 kr och tidsåtgången uppskattas till 1-1,5 år.

#### **Karten 1:4, Vargön**

Karten 1:4 ägs av kommunen. Flertal placeringar på området har tagits i beaktande. Då det finns andra intressenter gällande den del av Karten 1:4 som utgör bandyplan, har det placeringsalternativet valts bort. Åkermarken närmast vägen har bedömts vara det bästa alternativet för ändamålet. Det läget utanför centralort uppfyller kravet på lugn och tyst miljö som anses vara av vikt vid valet av placering av boendet. Placeringen ligger i närhet till

kollektivtrafik vilket är viktigt för att personal ska kunna nyttja allmänna kommunikationer. Området är idag planlagt för allmänt ändamål, vilket inte är förenligt med denna typ av etablering. Initialt bedömdes att det eventuellt skulle gå att ändra befintlig detaljplan men efter noggrannare granskning av miljö- och byggnadsförvaltningen är bedömningen att placeringen inte är lämplig och att en detaljplaneändring skulle vara svår att genomföra då syftet med denna etablering inte överensstämmer med ursprungsplanens syfte samt att området inte är ianspråktaget av några byggnader idag. I förslag till fördjupad översiktsplan för Vänersborg-Vargön rekommenderas jordbruk/odling och en etablering skulle innebära att brukningsvärd jordbruksmark tas i anspråk vilket blir svårt att motivera. Marken arrenderas och nyttjas idag av privatperson för detta ändamål. Närhet till hästgården kan även utgöra en intressekonflikt på det sättet att det krävs buffertavstånd mellan djurhållning (hästhage) och bostad och att hästgårdens behov bör väga tungt i detta fall. In/utfart är troligtvis också svårt att lösa.

### **Elgärde, Frändefors**

Området innehåller ett flertal redan avstyckade tomter och mark som skulle kunna styckas av för byggnation. Kommunen äger marken och det är detaljplanelagt som bostäder med generösa byggrätter som gör att ett planerat boende kan lokaliseras på flera ställen inom området. Elgärde ligger utanför centralort i ett lugnt läge. Placeringen uppfyller kravet på tyst och lugn miljö. Kollektivtrafikförbindelser finns i närheten. På Elgärde finns möjlighet till olika placeringar inom området. Förstudien har utrett tre olika alternativ.

Elgärde alt. 1: Aktuella tomter är 1:39 och 1:40 vilka det finns möjlighet att ”slå ihop”.

Elgärde alternativ 2: Förutom tomterna 1:39 och 1:40 finns möjlighet till alternativa placeringar inom området Elgärde. Boendet kan placeras bakom tomterna 1:36 och 1:38. 1:36 är privat ägd tomt och tomten 1:38 ägs av kommunen. En privat väg kan då anläggas genom tomt 1:38.

Elgärde alternativ 3: Ytterligare ett alternativ är placering utanför exploaterat område. Dock så finns det i dagsläget ingen satt tidsplan för vidare exploatering utöver befintliga tomter. Planeringen baseras på efterfrågan. Placering av boendet utanför det redan exploaterade området innebär att ny väg behöver anläggas. Att anlägga en ny väg är förenat med stora kostnader och är enligt samhällbyggnadsförvaltningen inte aktuellt på området i detta skede.

Om placering på Elgärde blir aktuellt kan exakt placering på området, inom befintlig detaljplan, förslagsvis bestämmas efter medborgardialog med berörda grannar i området.

### **Hedetorpet 1:44-45, Väne-Ryr**

Aktuella tomter är 1:44 och 1:45. Tomterna ägs av kommunen. Tomterna ligger utanför centralort i ett lugnt läge. Placeringen uppfyller kravet på tyst och lugn miljö. Kollektivtrafikförbindelser finns i närheten.

### **Lindås, fastighet Björkås 1:176, Vargön**

Fastigheten Björkås 1:176, hädanefter kallat Lindås, ägs av kommunen. Socialförvaltningen bedriver daglig verksamhet i ett av husen i närheten av placeringsförslaget. Allmänna kommunikationsmedel finns i närheten. Miljö- och byggnadsförvaltningens bedömning är att en prövning av tänkt byggnation kan göras genom ett förhandsbesked, som är en betydligt

snabbare och billigare process än en detaljplan. Vidare så är Lindås beläget utanför centralort, i ett lugnt område med närhet till naturen.

### 3.3.3 Kostnader för byggnation

Kostnaden för alternativet att nyttja befintliga lokaler är svår att uppskatta. Konsulter behöver tas in för att bedöma vilka slags ombyggnationer som behöver utföras för att uppfylla behoven. Konsultkostnaderna bedöms uppgå till ca. 300 000-500 000 kr/konsult. För att möta de krav som ställs på ljudisoleringen är det troligt att bottenplattan på befintligt boende måste delas. Det innebär att befintligt boende rivs för att sedan byggas upp igen. Det finns många osäkra variabler om en kostnadsuppskattning ska göras. Dock så görs bedömningen att en omfattande ombyggnation troligtvis kommer vara förenat med högre kostnader än en nybyggnation.

Vid nybyggnation är planen att vakanshålla platser på ett befintligt boende för att på så vis frigöra medel till driften av det nya boendet. Det bedöms i dagsläget finnas utrymme att minska andelen platser på befintliga boenden inom personligt stöd och omsorg. Personerna som bor på det boendet kommer att flyttas ut till tomplatser i övriga boenden. I socialnämndens behovsinventering 2023-2032 beskrivs ett ökat behov av boendeplatser inom LSS/socialpsykiatri under kommande tio år, om ett boende står tomt kan dessa platser vakanshållas tills behovet aktualiseras.

Nedan följer en uppskattning över kostnaderna för nybyggnation. Byggpriserna ökar och det är svårt att i dagsläget kunna förutse priserna som kommer gälla när det är dags för projektering och genomförande. Beräkningen nedan är en uppskattning utifrån dagens byggkostnader, och kommer med stor sannolikhet att öka innan byggnationen startar.

En byggnation om 300 kvm med en byggkostnad på 40 000 kr/m<sup>2</sup> ger en byggkostnad om 12 000 000 kr. Med kostnader för vatten och avlopp (VA) och oförutsedda kostnader så hamnar investeringen på ca 14 000 000 kr. Därtill tillkommer kostnaden för marken samt anläggning av mark på 2 tomter uppskattad kostnad 2 500 000 kr. Då marken vid de möjliga placeringarna redan ägs av Vänersborgs kommun betalar socialnämnden för marken genom att betala internräntan på det bokförda värdet. För enkelhetens skull uppskattas det bokförda värdet på mark vara 500 000 kr även om det i realiteten varierar mellan de olika möjliga placeringarna. Vidare tillkommer projekteringskostnad på ca. 1 000 000 kr.

En investering om 17 500 000 kr, enligt ovanstående resonemang, genererar en hyra på ca. 964 166 kr/år. Hyran är uträknad enligt följande:

Avskrivning:  $17\,000\,000/30 = 566\,666$  kr

Bokfört värde på mark: 500 000 kr

Internränta: 1,5 % på 17 500 000 = 262 500 kr

Drift och underhåll: 450 kr/kvm á 300 kvm.=135 000 kr

Alternativet nybyggnation på Karten i Vargön kommer innebära ytterligare kostnader på 5-10 miljoner kr. Kostnaderna är bland annat kopplade till anläggande av ny väg och ändring av detaljplan.

Nybyggnation på Elgärde alternativ 2 är förenat med kostnader för anläggande av ny väg som beräknas vara ca 600 000 kr.

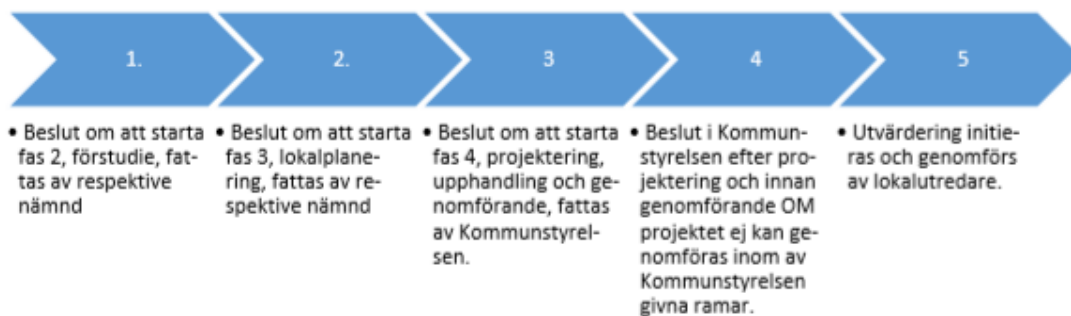
Alternativet Lindås är förenat med mindre kostnader om ca 10 000 kr kopplade till förhandsbeskedet. Samt kostnader kopplade till VA på ca 50 000 kr.

### 3.3.4 Tidplan

I detta avsnitt beskrivs grova tidplaner för det framtida arbetet med de olika alternativen. Avgränsning är gjord utifrån de alternativ som bedöms vara ändamålsenliga. Tidplaner är därför gjorda för Lindås, Hedetorpet, Elgärde samt Mörtvägen.

Det framtida arbetet består av lokalplanering, projektering och genomförande. Lokalplanering är sedan tidigare gjord för Elgärde 1:39 och 1:40.

Nedan beskrivs processen för fastighetsinvesteringar överstigande 25 prisbasbelopp.



Tidplanerna gäller under förutsättning att socialnämnden fattar beslut om lösningsalternativ innan beslut om fastighetsinvesteringar 2023 - 2025 tas, och att kommunfullmäktige beviljar investeringsmedel för projektet år 2023 och 2024. I kommunens lokalförsörjningsunderlag för åren 2023-2032 föreslås att investeringsmedel beviljas för projektet år 2024 och 2025. Bakgrunden till att investeringsmedel inte föreslogs år 2023 är att lösningsalternativ för behovet inte var fastställt vid upprättande av underlaget.

I tabellen nedan beskrivs under vilket år momenten beräknas kunna genomföras.

Moment	2022	2023	2024
Lokalplanering	Lindås Hedetorpet Elgärde Mörtvägen		
Projektering		Lindås Hedetorpet Elgärde Mörtvägen	
Genomförande			Lindås Hedetorpet Elgärde Mörtvägen

Gällande alternativet att bygga om är det svårt att beräkna tidsåtgång. Socialförvaltningen behöver hitta passande boendeplatser till personerna som idag bor på eventuellt boende som ska byggas om. Beroende på behoven hos personerna så kan det ta olika lång tid. Tidplanen för Lindås är också något osäker då processen att söka bygglov utanför detaljplanelagt område kan ta längre tid än inom ett detaljplanelagt område. Bygglov söks efter att förhandsbesked har givits.

### 3.4 Utvärdering av lösningsalternativ

I detta avsnitt utvärderas vilken placering som är lämpligast. Vidare utvärderas nyttan, investeringsbehovet och årskostnaden för de olika lösningsalternativen. Utvärderingen sker för respektive aspekt genom jämförelse med de andra lösningsalternativen. Sist beskrivs konsekvenserna av att inte vidta några åtgärder.

#### 3.4.1 Placering

##### *Ombyggnad av befintligt boende*

Rapsvägen, Snödroppsvägen och Mörtvägen har bedömts vara de befintliga lokalerna som varit aktuella att ha med i förstudien utifrån de krav som ställs på det nya boendet. En av riskerna med att bygga om befintligt boende är att förvaltningen inte kan försäkra sig om att ombyggnationerna kommer ge tillräckligt gott resultat gällande ljudisolering. Flertal av personerna som är tilltänkta till boendet är ljudkänsliga och det är av största vikt att det nya boendet uppfyller behovet av tyst miljö. Om behovet inte uppfylls kommer personer med den typen av ljudkänslighet inte att kunna placeras på boendet och förvaltningen kommer fortsatt att behöva köpa extern plats. Socialförvaltningen har tidigare erfarenheter av utmaningarna som kan uppstå vid bristfällig ljudisolering. Att kunna ljudisolera mellan lägenheterna i boendet är således mycket viktigt och har haft högsta prioritet i förstudien. Oavsett vilket av de befintliga boendena det rör sig om är det sannolikt att boendet behöver rivas för att kunna göra ändringar i husgrunden som är nödvändiga för att ljudisolera på ett fullgott sätt. Konsulter kommer att behöva tas in för att kunna avgöra om det ens är möjligt att bygga om så som är tänkt. Konsultkostnaderna uppskattas bli 300 000-500 000 kr/konsult. En upphandlingsprocess är förknippad med behovet av konsult då kommunen idag inte har avtal med akustikkonsult. Det finns alltså en del osäkerhet kopplat till alternativet. För att säkerställa att ljudisoleringen uppfyller behov av tyst miljö är det istället alternativet att bygga nytt som anses vara det bästa. Då ombyggnationen av befintligt boende kommer bli omfattande görs bedömningen att ombyggnation kommer vara förenat med högre kostnader än alternativet att bygga nytt. Sammantaget visar förstudien att alternativet bygga nytt är rätt alternativ för att säkerställa att boendet tillgodoser behoven.

##### *Nybyggnation*

Utifrån att ombyggnation inte bedöms vara det bästa alternativet för att försäkra om att ställda krav uppfylls har ställning tagits till vilket av alternativen för nybyggnation som förordas.

Fördel med placering på Holmängshage eller Katrinedal är att tomterna ligger med närhet till kollektivtrafik. Tomten på Holmängshage ligger i ett rekreativområde och många kan vara i rörelse i området då det ska byggas ut ytterligare vilket kan leda till att behovet av en lugn och tyst miljö inte tillgodoses. Placeringarna är inte belägna utanför centralort i lugnt läge och anses därför inte vara ändamålsenliga.

Alternativet i Brålanda är granntomter till befintligt boende på Rapsvägen, vilket innebär samma problematik med att ljud och vibrationer från tågtrafiken kan påverka möjligheten till att uppnå fullgod ljudisolering.

Tomterna i Vargön, Väne-Ryr och Frändefors har samma fördelar, de ligger utanför centralort, i närheten av annan bebyggelse men i ett lugnt område. Vidare finns kollektivtrafik i närheten.

Karten 1:4 bedöms vara ett bra alternativt utifrån läget. Dock är området inte detaljplanelagt och bedömningen har gjorts att placeringen inte är lämplig och att en detaljplaneändring skulle vara svår att genomföra då syftet med denna etablering inte överensstämmer med ursrungsplanens syfte. Vidare behöver en väg anläggas in till fastigheten, vilket är förenat med stora kostnader.

Gällande Elgärde så har det tidigare funnits ett ensamhushåll riktat till annan målgrupp på en av tomterna på Elgärde. Läget fungerade dock inte och boendet avvecklades därför. För det nu planerade boendet finns dock personal på plats dygnet runt och målgruppen är inte den samma. Den tidigare erfarenheten av ensamhushållet kan påverka hur omgivningen ser på etableringen av ett nytt boenden i området.

Placering på Lindås uppfyller kraven av att vara beläget utanför centralort, i lugnt läge med närhet till kollektivtrafikförbindelser. Förstudien visar på att placering av boendet på Lindås är den bästa utifrån det lugna läget, infrastrukturen och att det byggnadsmässigt bedöms vara den lösningen som bör förordas. Alternativet beräknas ta ungefär lika lång tid och beräknas kosta ungefär lika mycket som alternativet Hedetorp och Elgärde 1 och 2. Gällande Lindås ser dock förstudien fördelar i form av att socialförvaltningen idag har etablerad verksamhet i området, och det finns eventuella samordningsvinster med placeringen. Det finns dock ett par osäkra variabler gällande alternativet Lindås. Alternativet kräver ett positivt förhandsbesked från byggnadsnämnden. En ansökan om förhandsbesked kommer lämnas in först om socialnämnden föreslår samhällsbyggnadsnämnden att starta lokalplanering för ett nytt boende.

### 3.4.2 Nytt

Förstudien har utgått ifrån att det inte är lämpligt att placera personer i målgruppen på befintliga tomplatser inom de gruppbestäder som finns i kommunens egna regi. Målgruppen har svårt att identifiera sig med personer med intellektuella funktionsnedsättningar. Den fysiska utformningen av traditionella LSS-boenden innebär mycket kontaktytor och är uppbyggda utifrån närhet och gemenskap, just det som denna målgrupp har svårt för. Den fysiska utformningen såväl som placeringen av boendet är mycket viktigt och ett traditionellt boende är således ett sämre alternativ. Vidare behöver personal, som stöder personer som tillhör denna målgrupp, ha ett personcentrerat bemötande och förhållningsätt. De behöver en utökad kompetens, än vad personal på traditionellt boende har, för att ge det stöd som krävs. En placering på ett traditionellt boende är inte aktuellt för målgruppen. Förstudien visar att det inte är lämpligt att bygga om befintligt boende då omfattande kostsamma renovering kommer krävas och det inte finns någon garanti att behoven som ställs på boendet uppfylls.

Placeringsalternativen som anses vara ändamålsenliga, Lindås, Hedetorp och Elgärde ligger alla utanför centralort, i närheten av annan bebyggelse men i lugnt område. Även behovet av närhet till kollektivtrafik uppfylls. Med alternativet Lindås finns samordningsvinster gällande personalresurser i och med närheten till övriga boenden med särskilt stöd i Vargön. Vidare

anses placeringen med närhet till daglig verksamhet vara gynnsam för personerna som är tilltänkta till boendet.

### 3.4.3 Investeringsbehov

Alternativet att använda befintliga lokaler beräknas kräva investeringar i form av att boendet kommer att behöva byggas om. Förstudien visar på att det kommer röra sig om omfattande ombyggnationer. Kostnaden är svår att förutse då konsulter först behöver tas in för att bedöma vilka åtgärder som behövs för att säkerställa att behoven uppfylls. Bedömningen görs att alternativet ombyggnation av befintligt boende kommer att kosta mer än nybyggnation.

Byggnation i egen regi beräknas innebära en investering om ca 17.5 mkr.

### 3.4.4 Årskostnad

Att använda befintliga lokaler kommer vara förenat med en årskostnad som i dagsläget är svår att beräkna. Kostnaden är svår att förutse på grund av en rad okända variabler, så som resultatet av konsulternas utredning.

Nybyggnation beräknas innebära en årskostnad om ca 964 166 kr/år för lokalerna.

### 3.4.5 Konsekvenser om inga åtgärder vidtas

Finns det inte ett anpassat boende för målgruppen, som är beviljade insatsen utifrån lagkrav, är konsekvensen att kommunen måste köpa boendeplatser. Vi köper i nuläget plats åt flera personer som tillhör målgruppen. Några är möjliga att planera för en hemmaplanslösning med rätt förutsättningar. Placeringarna kostar upp till 6980 kr/dygn. För till exempel två av personerna blir kostnaden 11480 kr/dygn, alltså ca 4 miljoner kr på ett år. Vi får också nya beslut för målgruppen där det idag saknas hemmaplanslösning, vilket kommer innebära att ytterligare boendeplatser behöver köpas. Vidare så önskar personerna som idag är externplacerade att flytta tillbaka till Vänersborgs kommun. Personerna är hemmahörande i kommunen och vill komma närmre familj och vänner samt omgivningar som de känner sig trygga i. Kommunen har närhetsprincipen att förhålla sig till, som innebär att nödvändiga insatser ska sättas in så nära den enskildes hemmiljö som möjligt.

Enligt ett av kommunens inriktningsmål som kommunfullmäktige beslutat om (KF 2019-10-23, § 126) ska det i Vänersborgs kommun finnas mer jämställda och jämlika förutsättningar att påverka sina liv. Målgruppen för boendet är kommuninvånare i Vänersborgs kommun. Att ha ett tryggt boende som håller över tid är en av förutsättningarna för att människor ska erhålla jämställda och jämlika förutsättningar och i det kunna påverka och ha makt över sitt eget liv. Utan eget boende är personen utestängd från den trygga bas som ett boende innebär. Socialförvaltningen har ett ansvar enligt socialtjänstlagen respektive lagen om stöd och service till funktionshindrade att ombesörja särskilt boendeform till de som bedöms vara i behov av det, samt har också ett särskilt ansvar för vissa målgrupper gällande stöd och hjälp till boende. Personerna bör ges förutsättningar att bo där de önskar. Hittas ingen hemmaplanslösning så uppfylls inte målet.

Vidare så ska Vänersborgs kommun ha en god service och hög effektivitet.

Socialförvaltningen har svårt att uppfylla målet då bedömningen är att vi inte erbjuder en god service och hög effektivitet om vi som förvaltning inte kan fullfölja vår lagliga skyldighet avseende särskild gruppboendeform för de målgrupper som efter biståndsbedömning har rätt till det, och också rätt att få det verkställt inom kommunen utifrån närhetsprincipen.

Förvaltningen bedömer vidare att vi bedriver en effektivare verksamhet när vi kan förlägga boendelösningen inom kommunen och inte köpa externa platser på olika ställen i landet

genom att de medarbetare som då kommer att arbeta inom personligt stöd och omsorg blir en del av en större helhet och i det ingår i den totala bemanningen för verksamhetsinriktningen. Vi sparar tid genom att andra roller inte behöver lägga tid på att leta efter de externa lösningar som matchar individens behov, följa upp insatsen och inte heller lägga tid på resa till och från. Vi minimerar också risken för att boendeplaceringarna ska avbrytas när vi bygger upp boendelösningar på hemmaplan som matchar individernas behov.

Även inriktningsmålet att sjukfrånvaron bland våra medarbetare ska minska är applicerbart på boendet. Medarbetare som har till uppgift att i sin profession möta och stötta dessa medborgare finns risk för att arbetet inte upplevs hållbart, att man utsätts för stress i att inte kunna erbjuda det som man ser personen behöver. Medarbetare i olika roller riskerar att hamna i en känsla av att inte kunna stå upp för professionens ansvar och etik, vilket kan riskera att leda till sjukskrivning.

Slutligen så ska kommunens vision tas i beaktande, visionen som gäller för samtliga kommuninvånare, att Vänersborgs kommun ska vara attraktiv och hållbar i alla delar, hela livet.

#### **4 Bilagor**

Bilaga 1. Karta över möjliga placeringar vid nybyggnation.



**”Vänersborgs kommun  
– attraktiv och hållbar  
i alla delar, hela livet”**