



Vård- och omsorgsstyrelsen 2013-02-07, § 4 Dnr 13VOS/0001

### Vård- och omsorgsstyrelsens lokalplan 2013

#### Vård- och omsorgsstyrelsens beslut

Överlämna lokalplanen till kommunstyrelsens fastighetsutskott.

#### Beslutsnivå

Vård- och omsorgsstyrelsen

#### Ärendebeskrivning

Verksamheternas behov av lokaler uttalas i en lokalplan som respektive nämnd och styrelse ansvarar för att årligen upprätta. Det ska ske i december och kommunstyrelsens fastighetsutskott är mottagare av lokalplanen. Kommunstyrelsen ansvarar för helhetssynen vad gäller behov och tillgång på lokaler.

Kommunen ska ha ett effektivt lokalutnyttjande. Detta förverkligas genom en aktiv lokalförsörjning. Basen är lokalplanerna som årligen upprättas och som ligger till grund för förslag till hyreskontrakt och till prioritering för nämnderna och styrelserna. Genom aktiv lokalförsörjning ska behovet av lokaler förutses/planeras och lokalbeståndet ska anpassas till förväntat behov.

Lokalkostnaderna för verksamheterna inom vård- och omsorgsstyrelsen inkluderas i den ersättning som KF har fastställt eller i de avtal som skrivs mellan socialnämnden, finansieringsnämnden för äldreomsorg och vård- och omsorgsstyrelsen eller betalas av beställarnämnderna.

proVarmdos verksamhetslokaler beskrivs för respektive verksamhetsform. Alla resultatansvariga inom proVarmdo har utifrån en mall svarat på ett antal frågor; hur ser den befintliga lokalsituationen ut, vilka behov finns på kort och på lång sikt. Svaren avser lokalsituationen november 2012. Sammanställningen är gjord utifrån befintlig lokalsituation.

#### Handlingar i ärendet

proVarmdo tjänsteskrivelse 2013-01-22

Mall lokalplan för verksamhetslokaler proVarmdo

#### Sändlista

Ksfu ✓

Akten



## VÅRD- OCH OMSORGSSTYRELSENS LOKALPLAN 2013

### Förslag till beslut

1. Överlämna lokalplanen till kommunstyrelsens fastighetsutskott

### Beslutsnivå

Vård- och omsorgsstyrelsen

### Sammanfattning

Verksamheternas behov av lokaler uttalas i en lokalplan som respektive nämnd och styrelse ansvarar för att årligen upprätta. Det ska ske i december och kommunstyrelsens fastighetsutskott är mottagare av lokalplanen. Kommunstyrelsen ansvarar för helhetssynen vad gäller behov och tillgång på lokaler (se lokalprocess).

Kommunen ska ha ett effektivt lokalutnyttjande. Detta förverkligas genom en aktiv lokalförsörjning. Basen är lokalplanerna som årligen upprättas och som ligger till grund för förslag till hyreskontrakt och till prioritering för nämnderna och styrelserna. Genom aktiv lokalförsörjning ska behovet av lokaler förutses/planeras och lokalbeståndet ska anpassas till förväntat behov.

Lokalkostnaderna för verksamheterna inom vård- och omsorgsstyrelsen inkluderas i den ersättning som KF har fastställt eller i de avtal som skrivs mellan socialnämnden, finansieringsnämnden för äldreomsorg och vård- och omsorgsstyrelsen eller betalas av beställarnämnderna.

proVarmdos verksamhetslokaler beskrivs för respektive verksamhetsform. Alla resultatansvariga inom proVarmdo har utifrån en mall (biläggs) svarat på ett antal frågor; hur ser den befintliga lokalsituationen ut, vilka behov finns på kort och på lång sikt. Svaren avser lokalsituationen november 2012. Sammanställningen är gjord utifrån befintlig lokalsituation.

### Hemtjänst

Hemtjänsten är uppdelad i tre områden och lokalerna finns på Djurhemmet, Hemmestahöjden och Skogsbovägen 21.

För Djurhemmet och Hemmesta finns inga behov av lokalförändringar. Lokalen på Skogsbovägen 21 är anpassad för verksamheten men dyr. För att få lägre lokalkostnader är verksamheten redo att flytta per omgående, men allt måste i princip flyttas vid ett och samma tillfälle och de nya lokalerna behöver fungera från dag ett för att bibehålla kundsäkerheten.

## Prioritering – vård- och omsorgsstyrelsens lokaler

Utifrån de behov som finns är det tre verksamhetslokaler som bör uppmärksammas:

- Skärgårdsverkstan – nuvarande lokaler är inte anpassade till målgruppen och läget är brådskande. Det krävs en omfattande ombyggnad av nuvarande lokal för att den ska kunna anpassas. En flytt till Styrmannens lokaler förbättrar för alla kunder och särskild de med svåra utåtagerande beteende som har omfattade behov av lugn och avskildhet.
- Skärgårdskraft – långsiktig lösning bör diskuteras och arbetas fram.
- Skogsbovägen 21 – vad händer med fastigheten och de verksamheter som har sina lokaler där.

## Bakgrund

Lokaler är en strategisk stödfunktion till kärnverksamheten. Det innebär att lokaler är viktiga produktionsresurser och lokaltjänsternas utformning påverkar kvaliteten i kärnverksamheten. Investeringar i lokaler binder kapital och påverkar det ekonomiska utrymmet under en lång tid för kommunens verksamheter. Vid förändrat behov av lokaler ska verksamheterna i första hand effektivisera befintliga lokaler, eventuellt med ombyggnad/tillbyggnad. Nybyggnationer ska endast ske när det finns ett stadigvarande behov av nya lokaler och där andra alternativ kan uteslutas. Verksamhetslokaler ska vara ändamålsenliga och definierade samt hålla god kvalitet.

Verksamheternas behov av lokaler uttalas i en lokalplan som respektive nämnd och styrelse ansvarar för att årligen upprätta. Det ska ske i december och kommunstyrelsens fastighetsutskott är mottagare av lokalplanen. Kommunstyrelsen ansvarar för helhetssynen vad gäller behov och tillgång på lokaler (se lokalprocess).

## Ärendebeskrivning

Kommunen ska ha ett effektivt lokalutnyttjande. Detta förverkligas genom en aktiv lokalförsörjning. Basen är lokalplanerna som årligen upprättas och som ligger till grund till förslag till hyreskontrakt och till prioritering för nämnderna och styrelserna. Genom aktiv lokalförsörjning ska behovet av lokaler förutses/planeras och lokalbeståndet ska anpassas till förväntat behov.

Kommunen har infört kundval inom flera verksamheter. Syftet med kundval är först och främst att ge medborgarna frihet att själva välja vilka utförare de vill ha och genom detta öka den enskildas inflytande. Men, syftet är också att öka mångfalden, kvaliteten och effektiviteten i serviceutbudet. Kundval är en viktig komponent i bedömningen av lokalbehovet då det kan leda till en viss omfördelning av lokaler.

## FÖRUTSÄTTNINGAR OCH AVGRÄNSNINGAR

Lokalkostnaderna för verksamheterna inom vård- och omsorgsstyrelsen inkluderas i den ersättning som KF har fastställt eller i de avtal som skrivs mellan socialnämnden, finansieringsnämnden för äldreomsorg och vård- och omsorgsstyrelsen eller betalas av

**Särskilt boende**

På Djuröhemmet behövs förrådsutrymmen på varje enhet/plan. Nuvarande lokalsituation är att 21 av 41 lägenheter renoveras/byggs om efter inspektion/föreläggande från Arbetsmiljöverket.

**Boende LSS**

Resultatenhetschefen har sitt kontorsrum på Skogsbovägen 21. Nuvarande lokal används även av verksamhetscheferna i olika utsträckning. På Skogsbovägen finns sammanträdesrum som används av verksamheterna för utbildning och personalmöten etc. Inga mötesutrymmen finns ute på enheterna. Kortsiktigt finns inget behov för verksamheten att flytta. Flytt blir mera aktuellt om/när andra proVarmdo verksamheter flyttar från fastigheten.

**Personlig assistans**

Lokalerna på Skogsbovägen 21 är anpassade för verksamhetens behov. Lokalen ligger centralt med bra kommunikationer och bra parkerings möjligheter för besökare. Kortsiktigt finns inget behov för verksamheten att flytta. Flytt blir mera aktuellt om/när andra proVarmdo verksamheter flyttar från fastigheten.

**Skärgårdskraft**

Verksamhetens växande behov av nya lokaler har lösts genom att en hyrd paviljong placerades på fastigheten Sveavägen 3 i Hemmesta.

En mer långsiktig lösning av Skärgårdskrafts lokalbehov behöver diskuteras och tas ställning till. Utifrån de uttalade behoven i samtliga lokalplaner ansvarar fastighetsutskottet för att ta fram förslag till hyreskontrakt som sedan styrelsen får ta ställning till utifrån ekonomiska ramar.

**Skärgårdsverkstan**

På Skogsbovägen 21 vistas kunder med stora och omfattande funktionsnedsättningar och några av dessa med svåra beteendestörningar. Lokalen är trång och den har brister i anpassning till verksamhetens behov. Mohikanens lokal som ligger på Skärgårdsvägen 248 är undermålig och inte tillgänglighetanpassad.

Möjlighet till samordning för hela den dagliga verksamheten kan ske genom att flytta verksamheterna till Styrmannen. I och med flytten till Styrmannens lokaler får kunderna en vistelsemiljö som är anpassad efter behov, funktionsnedsättning och förutsättningar.

Vård- och omsorgsstyrelsen beslutade i oktober 2012 att uppdra till Fastighetsutskottet att arbeta fram en kostnadskalkyl för ombyggnad av Styrmannens skola så att lokalen anpassas till Daglig verksamhet LSS samt lämna förslag till nytt hyresavtal.

Fastighetsutskottet beslutade den 28 november 2012 att ge fastighetsenheten i uppdrag att arbeta fram en kostnadskalkyl för ombyggnad av Styrmannens skola så att lokalen anpassas till daglig verksamhet LSS. Arbetet pågår.

beställarnämnderna.

Villkoren för internhyror framgår av beslutade hyresprinciper samt interna hyresavtal. Inför år 2013 har gjorts en översyn av kommunens samtliga internhyror, utifrån principen om kostnadsbaserade hyror. Avsikten med internhyressystemet är bland annat att uppmuntra lokaleffektivitet (lokaler kan sägas upp) och att verksamheten ska ta ett tydligt ansvar för ökade driftskostnader beroende på investering i ny- och ombyggnad.

Styrelsen är hyresgäst och produktionschefen har delegation att teckna hyresavtal som löper upp till tre år.

### **PROVARMDO VERKSAMHETSLOKALER**

proVarmdos verksamhetslokaler beskrivs nedan för respektive verksamhetsform. Alla resultatenhetschefer inom proVarmdo har utifrån en mall (biläggs) svarat på ett antal frågor; hur ser den befintliga lokalsituationen ut, vilka behov finns på kort och på lång sikt. Svaren avser lokalsituationen november 2012. Sammanställningen är gjord utifrån befintlig lokalsituation.

#### **Hemtjänst – lokalkondition/åtgärder**

ProV hemtjänst består av omsorg, stöd och service i kundens hem. Kunden kan få hjälp med personlig omvårdnad såsom av- och påklädning, toalettbesök, hygien och dusch eller hjälp av mer servicekaraktär som inköp, städning och tvätt. Hemtjänst kan också innebära ledsagning, trygghetslarm eller leverans av färdiglagad mat. Hemtjänst ges utifrån den enskildes individuella behov och rätten till hemtjänst regleras i Socialtjänstlagen. Hemtjänst utformas utifrån fattade biståndsbeslut. proVarmdo hemtjänst är uppdelad i tre områden, Djurö/Stavsnäs, Hemmesta och Gustavsberg Ingarö.

Verksamhetslokaler finns i dessa områden för administrativ personal samt för den personal som utför hemtjänstbesök. Lokalen ska rymma lunchrum, omklädningsrum med hygienutrymmen etc. Parkeringsplatser för tjänstebilar och privata bilar måste finnas.

#### Djurö/Stavsnäs hemtjänst

Lokalerna är ändamålsenliga och inga behov av förändringar finns på kort eller lång sikt.

#### Hemmesta hemtjänst

Lokalerna är ändamålsenliga och inga behov av förändringar finns på kort eller lång sikt.

#### Gustavsberg/Ingarö hemtjänst

Verksamhetslokalerna finns på Skogsbovägen 21 (där övre plan av A-huset inte längre hyrs av proVarmdo). Rummen på nedre plan i A-huset hyrs av hemtjänsten och boende LSS.

Verksamheten har fem kontorsrum med tillgång till nätverk/Internet. Ett låsbart rum för nycklar och larmnycklar. Ett förrådsutrymme som rymmer de mobila lyften, tvättstuga

för att kunna tvätta arbetskläder.

Två omklädningsrum finns ett för ca 30 kvinnor och ett för ca 15 män. Det finns toalett och dusch i anslutning till kvinnornas omklädningsrum. Det finns ingen dusch eller toalett i anslutning till männens omklädningsrum. Det finns flera toaletter i A-huset vid ingången till köket. Männerna har tillgång till dusch i A-huset. Extra toaletter finns vid ingången till köket i A-huset. Lunchrum/kök för 30 personer med uppvärmningsmöjligheter men ingen möjlig tillgång till spis för enklare tillagning. Ett vilorum finns.

På Skogsbovägen finns tillgång till konferensrum för 40 personer samt grupprum för 25 personer för det dagliga arbetet.

Lokalerna är ändamålsenliga, men dyra, och inga lokalförändringsbehov finns på kort sikt.

För att få lägre lokalkostnader är verksamheten redo att flytta per omgående, men allt måste i princip flyttas vid ett och samma tillfälle och de nya lokalerna behöver fungera från dag ett för att bibehålla kundsäkerheten.

#### **Särskilt boende – lokalkondition/åtgärder**

Särskilt boende består av vårdboende och servicelägenheter. Vårdboende är ett boende med lägenheter i grupp och gemensamma utrymmen som kök, dagrum, tvättstuga mm. I kommunal regi finns två särskilda boenden, Gustavsgården och Djuröhemmet.

#### Djuröhemmet

Nuvarande lokalsituation är att 21 av 41 lägenheter renoveras/byggs om efter inspektion/föreläggande från Arbetsmiljöverket.

Efter påpekanden (hygienronder) av Landstingshälsan behövs förrådsutrymmen (blöjor, förbrukningsartiklar m.m.) på varje enhet/plan.

#### Gustavsgården

Gustavsgården ägs av Värmdö Bostäder och fastigheten består av 3 hus där det bedrivs verksamhet; B, C och D. B-huset är byggt på 60 talet och renoverat slutet av 80-talet. C-huset är byggt slutet av 70-talet och D-huset är relativt nytt, byggt 1998.

I C-huset pågår renovering av tre lägenheter på bottenplan och en lägenhet på plan 1 på grund av en vattenskada under hösten 2012. Med anledning av det har verksamhetschefen beställt mätning av luften för att utesluta mögelskador. Mätningen pågår och resultatet är inte klart.

Både B- och C-huset är slitna och behöver renoveras, främst invändigt men också utvändigt.

#### **Boende LSS – lokalsituation/åtgärder**

Verksamheten består av åtta gruppboendestäder samt ett korttidshem för barn och ungdom. En resultatansvarig samt två ansvariga verksamhetschefer indelade i två geografiska

områden med 4 resp 5 verksamheter. Verksamhetscheferna finns placerade i de geografiska områdena där lokalerna är ändamålsenliga och verksamhetsanpassade.

Resultatenhetschefen har ett rum på Skogsbovägen 21. Det är viktigt för ledningsgruppen att kunna skapa en närhet till varandra utifrån att verksamheterna ligger utspridda geografiskt från Gustavsberg till Hemmesta. Nuvarande lokal används även av verksamhetscheferna i olika utsträckning. På Skogsbovägen finns sammanträdesrum som används av verksamheterna för utbildning och personalmöten etc. Inga mötesutrymmen finns ute på enheterna.

Inget behov på kort sikt att flytta. Flytt blir mera aktuellt om/när andra proVarmdo verksamheter flyttar från fastigheten.

#### **Personlig assistans – lokalsituation/åtgärder**

Personlig assistans proVarmdo utför SOL (Socialtjänstlagen) och LSS (Lagen om Stöd och Service för vissa funktionshindrade). Insatserna består av Ledsagning, avlösning och tillsyn av barn över tolv år. Personlig assistans proVarmdo är också assistansanordnare för kunder med beslut om Assistansersättning ASS från Försäkringskassan. Insatserna utförs i den enskildes hem eller där denne befinner sig.

Lokalerna på Skogsbovägen 21 är anpassade för verksamhetens behov. Lokalen ligger centralt med bra kommunikationer och bra parkerings möjligheter för besökare. Lokalen har tillräckliga och anpassade toalettutrymmen. Tillgängligheten i övrigt är bra. Några dörrar och utrymningsvägar saknar dock anordningar för säker passage för en rullstolsburen person.

Lokalen har en hög hyra och höga underhållskostnader. Eftersom lokalen ligger avsides från trafiken och de mera centrala delarna av Gustavsberg, tillkommer det kostnader för bevakning och skadegörelse.

Kortsiktigt finns inget behov för verksamheten att flytta. Flytt blir mera aktuellt om/när andra proVarmdo verksamheter flyttar från fastigheten. Då ökar kostnaderna för själva fastigheten och bevakning när färre verksamheter delar kostnaden.

#### **Skärgårdskraft – lokalsituation/åtgärder**

Verksamhetens växande behov av nya lokaler har lösts genom att en hyrd paviljong placerades på fastigheten Sveavägen 3 i Hemmesta.

Vård- och omsorgsstyrelsen beslutade i juni 2011 att ställa sig positiv till en lösning av Skärgårdskrafts lokalfråga genom att en förhyrd paviljong placerades på fastigheten Sveavägen 3 i Hemmesta. Kommunstyrelsen godkände i § 233 2011-11-09 att godkänna en skrivelse som svar på vård- och omsorgsstyrelsens framställan.

Ett tilläggskontrakt till grundhyreskontraktet är tecknat. Kontraktet kommer att ersättas av ett hyresavtal för hela Sveavägen 3 när den totalt investeringsutgiften har kunnat fastställas.

En mer långsiktig lösning av Skärgårdskrafts lokalbehov behöver diskuteras och tas ställning till. Utifrån de uttalade behoven i samtliga lokalplaner ansvarar

fastighetsutskottet för att ta fram förslag till hyreskontrakt som sedan styrelsen får ta ställning till utifrån ekonomiska ramar.

### **Skärgårdsverkstan – lokalsituation/åtgärder**

På Skogsbovägen 21 vistas kunder med stora och omfattande funktionsnedsättningar och några av dessa med svåra beteendestörningar. Dessa kunder har behov av avskildhet, anpassade och tillgängliga lokaler, möjlighet till trädgård/tillgänglig utevistelse och lokaler som är ljuddämpande.

Lokalen är trång, den har vissa brister i anpassningen, för få anpassade toaletter och för lyhörd då ljudisoleringen är undermålig och svår att göra något åt då det är en kontorslokal och inte anpassad för en Lss verksamhet.

Mohikanens lokal som ligger på Skärgårdsvägen 248 är undermålig och inte tillgänglighetsanpassad. Det finns inte möjlighet till personalrum och det finns ingen handikapptalett. Ute på gården finns en byggmodul som inte är tillgänglighetsanpassad. Lokalen är i stort behov av renovering och utbyggnad. Det innebär antingen en hyreshöjning eller kännbara investeringskostnader.

Samtidigt möjliggörs en samordning för hela den dagliga verksamheten då flytt kan ske av Mohikanen till Styrmannen från nuvarande lokal på Skärgårdsvägen 248. I och med flytten till Styrmannens lokaler får kunderna en vistelsemiljö som är anpassad efter behov, funktionsnedsättning och förutsättningar. Nuvarande lokaler är inte anpassade till målgruppen och läget är brådskande. Det krävs en omfattande ombyggnad av nuvarande lokal för att den ska kunna anpassas. En flytt till Styrmannens lokaler förbättrar för alla kunder.

I ett ärende som var uppe på vård- och omsorgsstyrelsen i oktober 2012 föreslogs att Skärgårdsverkstan Dagliga verksamhet LSS släpper lokalen på Skogsbovägen 21 och flyttar till Styrmannen på Björnskogsvägen i Gustavsberg.

Vård- och omsorgsstyrelsen beslutade att uppdra till Fastighetsutskottet arbeta fram en kostnadskalkyl för ombyggnad av Styrmannens skola så att lokalen anpassas till Daglig verksamhet LSS samt lämna förslag till nytt hyresavtal.

Fastighetsutskottet beslutade den 28 november 2012 att ge fastighetsenheten i uppdrag att arbeta fram en kostnadskalkyl för ombyggnad av Styrmannens skola så att lokalen anpassas till daglig verksamhet LSS. Arbetet pågår.

### **Ekonomiska konsekvenser**

Hyresnivån för vård- och omsorgsstyrelsens lokaler kan förändras.

Till hyresavtalen för 2013 finns bilagt en underhållsplan och gränsdragningslista för respektive hyresobjekt. Avtalen är inte påskrivna och underhållsplanen samt gränsdragningslistan behöver gås igenom. Eventuella ansvarsförändringar i gränsdragningslistan kan medföra förändrade kostnader. Dessa kostnader finns inte medräknade i hyreskostnaden från jan 2013.



**Konsekvenser för miljön**

Inga kända konsekvenser för miljön

**Konsekvenser för medborgarna**

Ändamålsenliga lokaler

**Bedömning****Prioritering – vård- och omsorgsstyrelsens lokaler**

Utifrån de behov som finns är det tre verksamhetslokaler som bör uppmärksammas:

- Skärgårdsverkstan – nuvarande lokaler är inte anpassade till målgruppen och läget är brådsakande. Det krävs en omfattande ombyggnad av nuvarande lokal för att den ska kunna anpassas. En flytt till Styrmannens lokaler förbättrar för alla kunder och särskild de med svåra utåtagerande beteende som har omfattade behov av lugn och avskildhet.
- Skärgårdskraft – långsiktig lösning bör diskuteras och arbetas fram.
- Skogsbovägen 21 – vad händer med fastigheten och de verksamheter som har sina lokaler där.

**Beredning**

Underlag har inlämnats av resultatenhetscheferna som har besvarat ett antal frågor om den befintliga lokalsituationen och behov av lokaler på kort och lång sikt. Sammanställningen är gjord utifrån det inrapporterade materialet.

**Handlingar i ärendet**

Nr	Handling	Bilaggs/Bilaggs ej
1	Mall lokalplan för verksamhetslokaler proVarmdo	Bilaggs

Pia Andersen  
Produktionschef

## Lokalplan för verksamhetslokaler proVarmdo

Enligt KF beslutad fastighets- och lokalpolicy och lokalprocess ska varje nämnd/styrelse årligen upprätta en lokalplan som bla skall innehålla behovet av ytterligare lokaler eller förändring av befintliga lokaler.

För att kunna göra en lokalplan för proVarmdo så ska ni beskriva er nuvarande lokalsituation och behovet på kort sikt (inom 1 år) och på lång sikt (inom 2-5 år)

Skriv kortfattat under varje rubrik.

### 1. Beskrivning av uppdraget (typ av verksamhet, område)

### 2. Hur ser den befintliga lokalsituationen ut (nuläge) utifrån:

- 2.1 Kund
- 2.2 Verksamhet
- 2.3 Medarbetare
- 2.4 Ekonomi

### 3 Vilka behov finns (önskemål) utifrån:

- 3.1 Kund
- 3.2 Verksamhet
- 3.3 Medarbetare
- 3.4 Ekonomi

### 4 Tidsperspektiv

- 4.1 Kort sikt (permanent alt tillfälligt)
- 4.2 Lång sikt (permanent alt tillfälligt)

Skickas till Ann-Christin Jernberg, senast den 19 november behöver jag få in materialet.