



## **Skarpan, Tunvalla, Harvestad - inriktningsbeslut**

### **Förslag till äldrenämndens beslut**

1. Verksamheten vid Skarpan ska planeras med inriktning vårdboende med somatisk inriktning och/eller för personer med demenssjukdom.
2. Verksamheten vid Tunvalla ska planeras med inriktning vårdboende för personer med demenssjukdom.
3. Verksamheten vid Harvestad ska planeras med inriktning vårdboende med somatisk inriktning och/eller för personer med demenssjukdom.
4. Uppdrag ges till social- och omsorgsdirektören att begära preliminära hyresofferter av Lejonfastigheter.

### **Ärende**

Kommunen ska enligt 5 kap 5 § Socialtjänstlagen, SoL, möjliggöra för äldre att kunna leva och bo självständigt. Kommunen ska även planera och inrätta boendeformer för service och omvårdnad för äldre, genom att vara väl förtrogen med levnadsförhållandena i kommunen och inrätta verksamhet som möter de äldres behov.

Social- och omsorgsförvaltningen föreslår att inriktningsbeslut fattas gällande nybyggnation för vårdboende på Skarpan, Tunvalla och Harvestad området så att verksamhet kan starta under 2024, 2025 och 2026 med en utökning av totalt ca 170 vårdbostadslägenheter.

---

Beslutsunderlag:

Tjänsteskrivelse Inriktningsbeslut Skarpan, Tunvalla och Harvestad.docx

Bilagor: Kartskisser

## Bakgrund

Enligt 5 kap 5 § Socialtjänstlagen, SoL, ska kommunerna möjliggöra för äldre att kunna leva och bo självständigt. Kommunen ska även planera och inrätta boendeformer för service och omvårdnad för äldre, genom att vara väl förtrogen med levnadsförhållandena i kommunen och inrätta verksamhet som möter de äldres behov. Social- och omsorgsförvaltningen följer de behov och ansökningar som inkommer från de äldre och deras anhöriga för att på bästa sätt möta behoven som uppkommer över tid.

Köerna till kommunens vårdbostäder för äldre, både med somatisk inriktning och inriktning för personer med demenssjukdom, varierar över tid men förnärvarande är behovet större än tillgången och har så varit över tid. Erbjudanden kan i de flesta fall ges inom tre månader. Under senare år har omställning skett inom befintligt bestånd för att bättre möta bedömt behov.

Omvärldsbevakning och demografiprognoser visar att målgruppen äldre ökar, och framför allt målgruppen äldre äldre. Flera inom målgruppen har dessutom stora och komplexa vård och omvårdnadsbehov. Till detta kommer även en ökande grad av demensdiagnos. Behovet av vårdbostäder bedöms därför även fortsättningsvis kvarstå och öka, varför utökning av dessa behöver tillskapas.

Social- och omsorgsförvaltningen har under 2022 gett ett uppdrag till Lejonfastigheter att göra en sammanhållen översyn av samtliga lokaler inom äldrenämndens ansvarområde. Denna kartläggning kommer vara ett underlag inför nybyggnation, ombyggnation och anda omställningar såsom att mindre enheter avvecklas till förmån för nya och mer ändamålsenliga lokaler.

Äldrenämnden antog juni 2021 ett nytt funktionsprogram för nyproduktion av vårdboende i Linköpings kommun. Funktionsprogrammet beskriver lokalernas funktion och det samband mellan lokalerna som krävs för att bedriva en god och säker vård. Funktionsprogrammet har en övergripande inriktning där varje enskilt projekt sedan kompletteras med specifika funktioner och behov som krävs beroende på inriktning och målgrupp för vårdboendet. Den samlade bilden och medborgarnas behov kommer att komma att användas vid framtagandet av innehåll i de nya lokalerna.

Vid framtagandet av funktionsprogrammet har samarbete skett med Lejonfastigheter som i sin tur ansvarar för kompletterande delar till funktionsprogrammet i form av det så kallade rumsfunktionsprogrammet.

Kommunens behov av lokaler sammanfattas i lokalförsörjningsplanen som nämnden beslutar om i samband med budget för kommande år. Här framgår planering, kostnader och koppling till behov och budget. Nämnden beslutar sedan om genom inriktningsbeslut, till exempel att enheten NN ska bli vårdboende och vilken inriktning. Detta beslut är sedan förutsättningen för att

Lejonfastigheter ska kunna gå vidare med projektering och påbörja byggnation. Social- och omsorgsförvaltningen återkommer sedan med genomförandebeslut/hyresavtal till nämnden för beslut. Utifrån nämndens konkurrensutsättningsplan tas sedan beslut om ställningstagande till om verksamheten ska upphandlas eller ges som verksamhetsuppdrag. Nämnden beslutar även om upphandlingsdokument där innehåll och krav på verksamheten framgår innan upphandling genomförs och social- och omsorgsdirektör ges i uppdrag att teckna avtal.

### **Aktuell situation**

I den långsiktiga planering, som årligen sammanfattas i äldrenämndens lokalförsörjningsplan för nästkommande år och med planering för kommande tio år, framgår i lokalförsörjningsplanen för 2023 att planering för nybyggnation av vårdboenden i Skarpan och Tunvalla finns med i planeringen och med start under 2025 och 2024. I nuläget är det dock oklart om Skarpan kommer vara inflyttningsklart under 2025 eller 2026.

Den tomt i Harvestadsområdet som lyftes i dialog med MOS redan 2018 avsåg då 40 lägenheter för äldreomsorg. Vid denna tidpunkt ansågs det inte intressant att bygga ett vårdboende med så få platser varför denna tomt varit med i planeringen och därmed inte heller lokalförsörjningsplanen. Ställningstagandet grundade sig i att det både fanns en politiksambition och vilja samt en bedömning från förvaltningen att större driftskapacitet var att föredra. Lejonfastigheter har omvärderat tomten och bedömer nu att det går att bebygga 60 lägenheter.

Social- och omsorgsförvaltningen gör bedömningen att det finns ekonomiska förutsättningar att planera för nybyggnation i Harvestad, även fast den tillkommer utanför lokalförsörjningsplanen. Dels har det tidigare budgeterats för Skarpans vårdboende redan 2024-2025 som nu planeras vara klart först 2025-2026, vilket skapar utrymme för byggnation även i Harvestad. Dessutom är det troligt att Lejonfastigheters översyn visar att det kommer finnas behov av att se över nuvarande boenden och göra förändringar, något som också återfinns i lokalförsörjningsplanen.

### **Skarpans vårdboende**

Detaljplanen har under våren 2022 vunnit laga kraft.

Fastigheten i Skarpan kommer även inrymma förskola och skola med ett gemensamt tillagningskök och vissa ytor kommer samnyttjas av alla verksamheter. Samverkan mellan de olika verksamhetsområdena förväntas skapa utbyte över generationsgränserna. Social- och omsorgsförvaltningen har deltagit i processen för planering av verksamheten sedan 2018.

Social- och omsorgsförvaltningen föreslår att planering för att tillskapa ett vårdboende i Skarpan med 90 vårdbostadstäder med inriktning antingen för personer med somatiska behov och/eller för personer med demenssjukdom fortgår.

### Tunvalla

I fastigheten finns idag vårdboende med 7 + 6 lägenheter med inriktning för personer med demenssjukdom. När bildningsnämnden lämnar lokaler i fastigheten har möjlighet framkommit att omstrukturera och bygga om fastigheten med ytterligare 20 – 25 lägenheter med inriktning mot vårdbostad.

Lokalerna i fastigheten har innan bildningsnämnden tog över den inhys ett servicehus.

Social- och omsorgsförvaltningen bedömer att om beslut fattas att gå vidare med planeringen kan ombyggnation starta och pågå under 2023 och utökning av vårdbostadsplatser skulle kunna ske tidigast i slutet av 2023 eller början av 2024.

Eftersom inriktningen på den verksamhet som idag finns i lokalerna är mot personer med demenssjukdom bedöms även utbyggnationen ha denna inriktning.

### Harvestad

Planering för området har pågått sedan 2018, men utifrån att den tomt som presenterades bedömdes för liten för äldreomsorgen har den inte varit med i lokalförsörjningsplanen.

Lejonfastigheter gör nu bedömning att man kan ta fram ett boende om 60 lägenheter.

Behovet av vårdbostäder är stort i kommunen, och tillgången på tomter som kan rymma vårdboenden om 90 – 120 lägenheter har varit svårt att få fram. En fördel med tomten i Harvestad är att detaljplan är antagen vilket gör att man skyndsamt kan färdigställa ett boende. Lejonfastigheter undersöker för närvarande möjligheten att upphandla och uppföra modulhus på tomten där standard är att jämföra med ett ”vanligt” vårdboende, men där byggnationen är snabbare.

Social- och omsorgsförvaltningens sammantagna bedömning är att om beslut fattas att gå vidare med planeringen kan verksamhet, med inriktning antingen för personer med somatiska behov och/eller för personer med demenssjukdom, starta 2025-2026.

## **Ekonomiska konsekvenser**

I budgetarbetet inför 2024-2025 finns budgetram för start och verksamhet av utökning av vårdboende i Tunvalla och Skarpan med i planeringen.

Reservation görs för underlaget då det är en uppskattning som kan komma att justeras då de är framtagna i ett tidigt skede och med osäkra omvärldsförhållanden.

### **Skarpan:**

Beräknad kostnad för verksamheten är ca 61 miljoner kronor per år vid en dygnsersättning om 1 850 kronor per vårddygn, enligt 2023 års prisnivå.

Hyreskostnad för fastigheten beräknas uppgå till 26 miljoner kronor per år i 2022 års prisnivå. Hyresintäkter beräknas uppgå till 7,56 miljoner kronor per år i 2022 års prisnivå.

### **Tunvalla:**

Beräknad kostnad för verksamheten är ca 24 miljoner kronor per år vid en dygnsersättning om 1 850 kronor per vårddygn, enligt 2023 års prisnivå. Idag är ersättningen för 13 platser 12,5 miljoner kronor för 2022.

Hyreskostnad för fastigheten beräkna uppgå till 8,4 miljoner kronor per år. Vilket är en ökning med 7 miljoner kronor per år från dagens hyreskostnad som är 1,4 miljoner kronor per år. Hyresintäkter beräknas uppgå till 2,8 miljoner kronor per år.

### **Harvestad:**

Beräknad kostnad för verksamheten är ca 41 miljoner kronor per år vid en dygnsersättning om 1 850 kronor per vårddygn, enligt 2023 års prisnivå.

Hyreskostnad för fastigheten beräknas uppgå till 26,7 miljoner kronor per år. Hyresintäkter beräknas uppgå till 5 miljoner kronor per år.

## **Kommunala mål**

Välfärdstjänster med hög kvalitet, tillgänglighet och individen i centrum

I Linköping ges snabb, tillgänglig och korrekt service genom digitala lösningar. Företagens situation underlättas genom effektiva och förutsebara regler. Vård- och omsorgstjänster ges utifrån en helhetssyn på den enskilde. Alla Linköpingsbor kan åldras med värdighet där kommunen tillgodoser dem med störst behov. I Linköping finns många alternativ som individen själv väljer mellan. Det civila samhället är en naturlig samarbetspartner i att skapa fler kontaktytor och ge ett bättre stöd till individen med fokus på närhet och

gemenskap. Kommunens välfärdstjänster kännetecknas av trygghet, värdighet och delaktighet oavsett utförare.

[Länk till kommunfullmäktiges övergripande mål](#)

### **Jämställdhet**

Beslutet berör män och kvinnor lika då det bidrar till samma rättigheter och möjligheter för alla berörda.

### **Information eller förhandling enligt lag (1976:580) om medbestämmande i arbetslivet**

MBL-information eller förhandling är inte påkallad.

Social- och omsorgsförvaltningen

Linda Ljungqvist

Beslutet skickas till:  
Erika Kardell