



Handläggare

Carin Berglund
0152-296 57

Socialnämnden

Information om bostad med särskild service enl. 9§9p LSS i form av servicebostad, Servicebostad 2

Förslag till beslut

Socialnämnden beslutar att

1. lägga information daterad 2023-02-14 till handlingarna.

Beskrivning av ärendet

Socialkontoret har gjort prognoser för att kartlägga behovet av särskilda boenden enl. 9§9p LSS (Lag om stöd och service för vissa funktionshindrade). Prognoserna visar att det finns behov av tre serviceboenden med vardera 10-12 lägenheter under de närmaste åren. Det har gjorts beställningar till SFAB Strängnäs bostads AB) avseende tre boenden.

Den första beställningen av boende har kommit så långt att boendet är under produktion och beräknas vara klart i mars 2024. Boendet kommer att ligga på Tosterö.

Den andra beställningen som kallas för Servicebostad 2, behandlades av strategiska planeringsgruppen 2022-12-13. Det beslutades att göra en så kallad hyresvärdsupphandling eftersom de tomter som SFAB har att tillgå ligger inom Strängnäs tätort och det finns en önskan både från socialkontoret och berörda brukarföreningar att etablera LSS boenden i andra delar av kommunen.

SFAB, som i detta projekt företräds av konsultföretaget AFRY, går ut med en upphandling i början av mars 2023.

Barnkonsekvenser

Beslutet innebär inga barnkonsekvenser.

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Beslutet medför inga ekonomiska konsekvenser för kommunen.

Uppföljning

Ingen uppföljning krävs.



Beslutsunderlag

Rapport, Information till socialnämnd, 2023-02-14

Beskrivning, Verksamhetsbeskrivning, 2021-11-29

Beslutet skickas till

-

Marjo Savelius
Socialchef



Handläggare

Carin Berglund
Tel. 0152-292 99

Socialnämnden

Information om bostad med särskild service enl. 9§9p LSS i form av servicebostad, Servicebostad 2

Bakgrund:

Socialkontorets verksamhetsområde funktionshinderomsorg beställde 2021-01-11 ett serviceboende med 10-12 lägenheter. Verksamheten har gjort en prognos som sträcker sig över perioden 2017 till 2027 och man bedömde att behov skulle finnas av tre nya servicebostäder under de kommande åren. Senare prognoser gjorda av socialkontoret styrker dessa prognoser och idag, februari 2023, finns det 30 externa placeringar av personer med beslut om boende enligt LSS lagstiftning och 2 externa placeringar enl. SoL. Externa placeringar kostar Strängnäs kommun mellan 1 800 kr – 15 938 kr dygnet.

Det första av de tre boendena är efter beslut i SN 2022-01-26 och i KS i 2022-03-30 under produktion och beräknas vara klart i mars 2024. Boendet kommer att byggas på Tosterö, Strängnäs och har arbetsnamnet Smörsoppen.

Aktuell situation:

Den andra beställningen, som kallas för Servicebostad 2, behandlades av strategiska planeringsgruppen 2022-12-13. Det beslutades att göra en så kallad hyresvärdsupphandling eftersom de tomter som SFAB har att tillgå ligger inom Strängnäs tätort och det finns en önskan både från socialkontoret och berörda brukarföreningar att etablera LSS boenden i andra delar av kommunen. Hyresvärdsupphandling innebär att SFAB både upphandlar hyreskontraktet och entreprenaden tillsammans. I upphandlingsdokumentet anges att man söker en anbudsgivare som har tillgång till en lokal eller fastighet inom ett begränsat geografiskt område. En verksamhetsbeskrivning och en funktionsbeskrivning bifogas upphandlingsdokumenten. Intresserade byggföretag får komma in med anbud på hur man kan utforma ett boende enligt de beskrivna behoven.

SFAB, som i detta projekt företräds av konsultföretaget AFRY, går ut med en upphandling i början av mars 2023.



Ekonomi:

Projektledare har tagit fram följande kalkyl:

Kassaflöde för 25 år i tkr

Inflation	2%	5%	10%
Alt.hyra a/ hyresnivå 2 400 kr/m2	57 200	78 700	140 000
b/ hyresnivå 2 000 kr/m2	46 500	64 200	114 080
	Ränta		
Alt . äga	4%	6%	10%
	46 600	58 000	80 800

Projektledare förordar hyresvärdsupphandling om boendet ska kunna tas i bruk november 2024.

Strängnäs 2023-02-14

Carin Berglund
Utvecklare/lokalsamordnare

Verksamhetsbeskrivning –
Servicebostad LSS
2021-11-29



Innehållsförteckning

Innehållsförteckning	2
1. Inledning.....	3
2. Syfte med verksamhetsbeskrivningen	3
3. Funktionskrav för servicebostad	3
3.1 Allmänna krav.....	4
3.2 Utomhusmiljö.....	4
Uteplats/altan	5
Förråd.....	5
3.3 Inomhusmiljö	5
Ljudkrav	5
Luftomsättning/temperatur	5
Fönster och belysning.....	5
Gemensamma ytor.....	5
Gemensamt kök	6
Material och färg.....	6
Tvättstuga	6
3.4 Brukarens lägenhet	6
Kök	7
Badrum/RWC	7
3.5 Personalrum/uppehållsrum.....	7
Kontor	8
Förvaring	8
WC/dusch för personal	8
4. Brandskydd och säkerhet.....	8



1. Inledning

Bostad med särskild service enligt Lagen om stöd och service för vissa funktionshindrade (LSS) är en insats kommunen enligt lag skyldig att erbjuda. LSS lagstiftningen är en så kallad rättighetslag som kompletterar Socialtjänstlagen (SoL) och Hälso- och sjukvårdslagen (HSL). Målet med LSS lagstiftningen är att se till individen får möjlighet att leva som andra.

Det finns två olika former av bostad med särskild service:

- Gruppbofastad – brukare bor i lägenheter som ligger i en gemensam fastighet, med plats för 4-6 personer.
- Servicebofastad – brukare bor i egen bofastad/lägenhet. Har gemensamhetslokal i närheten av lägenheterna och det finns cirka 8-12 platser.

Strängnäs kommun har idag flertalet gruppbofastäder men endast en servicebofastad enligt LSS. De verksamheter som finns idag är ytterligheter då det antingen är gruppbofastad då alla lägenheter finns under samma tak eller servicebofastaden på Oxhagsvägen där det krävs förmåga att kunna söka upp personal på ett längre avstånd. För att möta individuella behov behöver det finnas flera servicebofastäder med olika utföranden.

2. Syfte med verksamhetsbeskrivningen

Alla människor behöver ett hem där man känner sig trygg och kan kalla sitt eget. Verksamhetsbeskrivningen är ett inriktningsdokument och syftar till att vägleda vid planeringen av bofastad med särskild service samt ge en bredare förståelse för den verksamhet som bedrivs. Detta tar sig uttryck i olika rumsliga och tekniska lösningar i såväl lägenheter, som i gemensamma utrymmen. En bofastad med särskild service är också en arbetsplats som ska planeras så att personal får bästa möjliga förutsättningar att utföra sitt arbete i enlighet med verksamhetens riktlinjer och gällande lagstiftning.

Den här beskrivningen är framtaget för planering av:
Servicebofastäder LSS

3. Funktionskrav för servicebofastad

Servicebofastad är en mellanform mellan ett helt självständigt boende i egen lägenhet och en lägenhet i gruppbofastad. En servicebofastad består av 10-12 lägenheter. Lägenheterna är ofta anpassade efter den enskildes behov och ligger samlade i samma trappuppgång eller kringliggande hus.



Utöver lägenheterna ska det finnas ett gemensamt utrymme samt personalutrymmen i nära anslutning, cirka 200 meter.

Det är av vikt att det finns tillgång till kollektivtrafik som avgår regelbundet i närområdet då brukarna inom en servicebostad ofta använder lokalbuss som transportmedel.

3.1 Allmänna krav

Huset i sin helhet ska vara anpassat för personer med funktionsnedsättning och gällande lagstiftning om tillgänglighet och brandskydd ska tillämpas. Om servicebostaden utformas i flera våningar behöver hiss finnas för att öka tillgängligheten.

Lägenhetens storlek och utformning har betydelse för personalens möjligheter att arbeta tillsammans med hyresgästen i lägenheten. Det ska finnas tillräckligt utrymme för att kunna stödja hyresgästen med till exempel matlagning. Utformningen är därmed viktig såväl för hyresgästens enskilda behov som ur arbetsmiljöperspektiv.

I verksamheten ska det finnas tillgång till wifi för att underlätta det dagliga arbetet samt ge förutsättningar för tekniska hjälpmedel.

Det är viktigt att servicebostaden placeras i vanliga bostadsområden och bör utformas och lokaliseras så att de inte får en institutionell prägel eller ligger i för nära anslutning till andra särskilda boenden eller andra boendeformer kopplade till kommunala insatser.

3.2 Utomhusmiljö

Lägenheterna kan med fördel ha tillgång till mindre egen uteplats eller balkong. Dessa ska i sådant fall byggas med någon form av insynsskydd och avgränsning till grannar och allmän mark. Något slags tak eller skydd mot stark sol på en del av uteplatsen bör ingå. Uteplats ska ha en belysning som går att styra från lägenheten.

Fastighetsägaren har ansvar att skapa förutsättningar för god framkomlighet till-, från- och kring fastigheten under hela året. Utrymme ska finnas för sophantering och källsortering.

I angränsning ska det finnas 3-4 bilparkeringsplatser som är till för verksamheten. Anvisad cykelparkering ska finnas på tomten.

Till varje lägenhet, samt en för verksamheten, ska det finnas antingen brevinkast alternativt fristående brevlådor med lås i anslutning till fastigheten.



Uteplats/altan

Det ska finnas en uteplats/altan med direkt anslutning från gemensamhetsutrymmet med minimal nivåskillnad mellan inom- och utomhus samt utan eller liten nivåskillnad mellan altan och mark. Vid eventuell nivåskillnad mellan altan och mark ska räcke finnas. Uteplatsen förses med vindskydd och uppförs delvis försedd med tak samt materialval som är halkfritt. Dörren ut till uteplatsen kan med fördel vara en dubbeldörr. Uteplatsen ska vara tillräckligt stor för att social samvaro för ungefär 10-12 personer det ska få plats att till exempel kunna grilla, äta gemensamma måltider eller spela spel.

Förråd

Till samtliga lägenheter ska förråd finnas samt ett förrådsutrymme för verksamheten.

3.3 Inomhusmiljö

Servicebostadens gemensamma utrymmen ska ge ett ombonat intryck gällande färger, former och utformning men samtidigt vara långsiktigt hållbara. Enligt forskning ska färgerna i det gemensamma utrymmena vara mjuka naturliga pasteller och jordfärger.

Ljudkrav

I personalens kontor och personalrum kräver extra åtgärder för att undvika ljudöverföring eftersom utrymmet används för samtal som är sekretess.

Luftomsättning/temperatur

Ventilationen i ytor för gemensam samvaro ska anpassas för ca tolv personer. Personalutrymmet ska anpassas för ungefär 8-10 personer.

Fönster och belysning

Fönster i det gemensamma utrymmet ska förses med solavskärmning till exempel persiennor eller markiser. När det finns möjlighet önskas att fönster ska placeras på fler än ett väderstreck.

Fastighetsägaren förutsätts bistå med montering av takarmatur i fastigheten vid inflyttningstillfället eftersom kravet på sprinkler medför behov av akustikplattor i tak för att dölja montering av sprinkler. Belysningen i de gemensamma utrymmena ska vara dimbara. Lysrör ska undvikas.



Gemensamma ytor

Det gemensamma samvaroutrymmet ska vara centralt placerat med plats för TV, fåtöljer, soffgrupp med möjlighet för social samvaro. Utrymmet ska även vara utrustad med hörselslinga och ska utformas som standard med akustikplattor i tak.

I angränsning till det gemensamma utrymmet önskas det finnas ett mindre aktivitetsrum samt ett kök.

Gemensamt kök

Köksstandard enligt vanlig lägenhetsstandard med kyl/sval och frys, spis med ugn, spisfläkt, mikrovågsugn, diskmaskin samt köksskåp och lådor varav en låda som är låsbar (för knivar och andra vassa föremål). Köksluckorna ska ha synliga handtag så att det är visuellt enkelt att se hur de ska öppnas och stängas. Det ska även finnas ett låsbart skåp för förvaring av t.ex. diskmaskinstabletter och andra kemikalier. Diskmaskinen är förhöjd 50 centimeter. Köket ska vara utrustat med spivakt samt eluttag med timer. I köket ska det kunna vistas cirka 2-5 personer samtidigt. Ett köksbord ska få plats för gemensamma måltider för sammanlagt ca 12 personer.

Material och färg

Golv materialet ska vara av tåligt material med färg som ger en ombonad känsla med så lite mönster som möjligt. Golvet kan med fördel vara något som till utseendet påminner om trägolv där möjlighet finns. Färgsättningen på väggarna får gärna vara i dova pasteller eller jordfärger.

Tvättstuga

Det ska finnas tillgång till en allmän tvättstuga som är möjlig att boka för hyresgäster i fastigheten.

3.4 Brukarens lägenhet

Brukarens lägenhet ska klassas som fullvärdig bostad enligt Boverkets byggregler. Det ska finnas ett badrum med dusch, ett rum för samvaro och antingen sovalkov eller sovrum. Ett kök i del av öppen planlösning eller som ett eget rum.

Lägenheterna kan vara klassade som enrumslägenheter eller tvårumslägenheter. I detta boende bör två lägenheter vara tvårumslägenheter.

Brukaren ska gå in till sin lägenhet direkt utifrån genom egen entré med namnskylt och ringklocka. Entrén ska leda in till en hall där enklare förvaring och möjlighet att hänga av sig ytterkläder ska finnas



Val av väggmaterial är också att beakta då det många gånger krävs personliga anpassningar såsom handtag eller andra tekniska hjälpmedel som ska fästas i vägg och vara säkrade. Brukaren ska uppleva lägenhetens utformning som trivsamt och lätt att möblera. Färgerna i lägenheten får gärna vara i dova pasteller eller jordfärger. Golvet kan med fördel vara något som till utseendet påminner om trägolv.

Samtliga lägenheter ska ha garderober och ett låsbart städskåp där medicinskåp (godkänt av Medicinskt ansvarig sjuksköterska, MAS) ska placeras.

Bredband ska vara installerat i fastigheten och begränsad mängd WIFI ska ingå för att kunna hantera digitala hjälpmedel. I grundhyran ingår ett basutbud gällande tv-kanaler och brukaren får själv teckna utökad utbud.

Kök

Lägenhetens kök ska utformas enligt vanlig lägenhetsstandard med kyl/sval och frys, spis med ugn och spisfläkt. Samt köksskåp och lådor varav en låda som är låsbar (för knivar och andra vassa föremål). Köksluckorna ska ha synliga handtag så att det visuellt är enkelt att se hur de ska öppnas och stängas. Köket ska vara utrustat med spisvakt samt eluttag med timer. I köket ska det kunna vistas 2 personer.

Badrum/RWC

Badrummet ska innehålla toalett, dusch, spegel, larmknapp samt möjlighet för att kunna hänga upp handdukar. Brukaren kan själv köpa en egen tvättmaskin och det ska därför vara förberett med plats och vatten/avlopp för att enkelt kunna installera i efterhand. Toalettstol ska vara handikappanpassad och placerad enligt standard för vårdnära arbete.

Det ska finnas en monterad skena förberett för duschdraperi i badrummet och det ska även finnas ett stödhantag i duschen. För att minska risken att skada sig i badrummet ska golvmaterialet vara halksäker matta.

Över handfatet ska spegel och belysning finnas. I nära anslutning ska det finnas badrumsskåp samt eluttag.

Både blandare i dusch och handfat ska ställas in så att vattnet inte kan nå för hög temperatur.



3.5 Personalrum/uppehållsrum

Personalens uppehållsrum används för rast och möten. Rummet ska vara utformat för möblering lämplig för måltider och rast för ca 2-3 personer samtidigt samt utrymme för möjlighet till möte för ca 8-10 personer. I personalutrymmet ska det finnas plats för minst 8 låsbara klädkåp. Det ska också finnas ett mindre rum i anslutning till personalrummet som ska kunna användas som vilrum/jourrum. I rummet ska det finnas utrymme för en ca 90 cm säng, förvaring för sängkläder och arbetskläder samt möjlighet för ombyte.

I personalrummet ska finnas tillgång till ett mindre kök med förvaring, kyl och frys, diskmaskin och plats för mikrovågsugn.

Det är av vikt att personalens utrymmen klarar ljudkrav för känsliga samtal med krav på diskretion och sekretess.

Kontor

I kontorsutrymmet ska finnas plats för låsbart skåp om cirka 50 centimeter med hyllplan för förvaring av läkemedel vars nyckel hanteras av delegerad personal. Kontoret ska utformas med möjlighet att möblera med två skrivbord, ett arkivskåp med två lådor samt förvaringsmöjligheter. Utformningen ska även lösa placering för nyckelskåp samt whiteboardtavla. Kontoret ska klara ljudkrav för känsliga samtal med krav på diskretion och sekretess.

Kontoret ska vara utrustat med datauttag för uppkoppling mot kommunens datorer. Det ska finnas uppsikt över samvaroutrymmen från kontoret. Två till fyra medarbetare ska kunna vistas i kontoret samtidigt och ventilationen anpassas till detta.

Förvaring

I anslutning till personalutrymmet behöver möjlighet till förvaring kunna ske. Det är förvaring av diverse hygienartiklar så som plasthandskar, plastförkläden och rengöringsmedel. Även städutrustning så som dammsugare och golvmopp.

WC/dusch för personal

I personalrum/uppehållsrum ska en WC med dusch finnas för personal. Duschskena för duschdraperi ska finnas monterad. Det ska även finnas en tvättmaskin som garanterar att hålla 60 grader vid tvätt samt utrymme för tvättkorg med lock i närheten.

4. Brandskydd och säkerhet

Brandskyddet ska utformas enligt gällande krav för behovsprövat särskilt boende.



I verksamheten finns det behov att säkra brukarens möjlighet att tillkalla hjälp genom larmanrop till personal via larmknapp. Larmanropen skall motas av personal i en larmmottagare/handenhet där tvåvägskommunikation kan upprättas.

Dörrar till personalutrymmen och förråd ska ingå i servicebostadens låsschema. Dörr ut till uteplatsen förses med cylinder för nyckel och med möjlighet att öppnas från både ut- och insida. Jordfelsbrytare monteras.