

Punkt 34: Skriftlig orientering: Fremtidig plan for bo- og aktivitetstilbuddet Landsbyen Sølund

27.57.08-P16-1-25

Resumé

Byrådet drøfter på temamødet den 10. april 2025 forslag til forudsætninger for drift og udvikling af bo- og aktivitetstilbuddet Landsbyen Sølund. Sundheds- og Omsorgsudvalget får med denne sag en indledende skriftlig orientering.

Sagsfremstilling

Indledning/Baggrund

Byrådet har med Budget 2025-2028 besluttet en analyse af, hvordan botilbuddet Landsbyen Sølund kan moderniseres og tilpasses beboernes nuværende og fremtidige behov. Analysen skal undersøge tilpasninger af bygningerne, økonomiske aspekter og fleksibilitet i de fysiske rammer. Desuden vil den vurdere, hvordan boligtyperne kan omstruktureres, og hvordan kapaciteten til aktivitetstilbud kan øges. Skanderborg Kommune samarbejder med Landsbyggefonden om eventuel medfinansiering af transformationen. Resultaterne forventes afleveret i fjerde kvartal 2025.

De fysiske rammer i bo- og aktivitetstilbuddet Landsbyen Sølund er utidssvarende og matcher ikke nuværende og kommende beboere. Det er bl.a. påpeget af Socialtilsynet i maj 2024, der blandt andet understreger, at ”der er borgere, der har et større behov for skærmning og begrænsning af sansestimuli end de nuværende fysiske rammer kan tilgodese”. Landsbyen Sølund står derfor over for en nødvendig tilpasning og modernisering af sine bo- og aktivitetstilbud, så de i højere grad imødekommer målgruppens nuværende og fremtidige behov og lever op til bygningsmæssige, pædagogiske og myndighedsmæssige krav.

Byrådet har med budget 2025-2028 vedtaget anlægsforandringen ”Analyse af tilpasninger af enheder i bo- og aktivitetstilbuddet Landsbyen Sølund” og bevilget 1. mio. kr. i 2025 til analysen, som skal:

- se på mulighederne for tilpasninger af den nuværende bygningsmasse, så den understøtter borgernes behov og den faglige indsats, en effektiv drift og gode arbejdsforhold for medarbejderne
- tage hensyn til den nuværende finansiering af de fysiske rammer
- indeholde principper og skitser for de kommende fysiske rammer, for både bo- og aktivitetstilbud, samt et skøn over den tilhørende økonomi (anlæg og drift)
- forholde sig til en fleksibilitet i de fysiske rammer, så de over tid kan tilpasses til beboerne uden større indgreb.

Sølund rummer i dag 211 boliger fordelt på 13 boenheder samt en række lokationer til aktivitetstilbud. 40 boliger er oprettet efter Servicelovens § 108 (længerevarende botilbud), og resten er almene boliger efter Almenboliglovens § 105 (almene boliger). Skanderborg Kommune har indledt en dialog med Landsbyggefonden om eventuel medfinansiering af transformationen af de eksisterende almene boliger samt eventuelt driftstilskud.

Denne sag fremlægger en plan for, hvilke elementer analysen skal afdække med henblik på

udarbejdelse af en samlet plan for transformation af bo- og aktivitetstilbuddene, herunder:

- de overordnede præmisser for det fremtidige botilbud
- fire fremtidige boligtyper til målgruppen
- foreløbigt bud på den fremtidige fordeling af antal boliger og boligtype i boenhederne
- redegørelse for, hvilken betydning omlægningen har for Skanderborg Kommunes forsyningsforpligtelse i rammeaftalen i Region Midtjylland
- plan for øget kapacitet til aktivitetstilbud.

Generelle præmisser for det fremtidige bo- og aktivitetstilbud

Alle boenheder skal indrettes tidssvarende og fleksibelt, så de imødekommer både nuværende og fremtidige behov hos borgere med omfattende fysiske og psykiske funktionsnedsættelser. Det betyder, at der skal være:

- Tilgængelige og ensartede private lejligheder, der fungerer som hjemlige og trygge baser med plads til hjælpemidler, brede døre (uden dørtrin), og hvor borgerne har mulighed for at sætte personligt præg på indretningen inden for sikre og holdbare rammer.
- Fleksible og trygge rammer, hvor forskellige grader af skærmning muliggør, at borgeren kan vælge mellem at være helt afskærmet, delvist i kontakt med andre eller deltage i fællesskaber, afhængigt af dagsform og behov.
- Rum og fællesarealer, der understøtter både fællesskab og privatliv, herunder fleksible opholdsrum, sanserum og stillezoner, så hverdagen kan tilpasses den enkelte beboers behov og funktionsniveau.
- Arkitektoniske løsninger, som understøtter trivsel og velvære, fx ved brug af naturmaterialer, god akustik, dagslys, hensigtsmæssig belysning og mulighed for kontakt til natur og udendørs ophold.
- Gode personalefaciliteter, som understøtter sikkerhed, overblik og fagligt samarbejde, fx med centralt placerede arbejdsrum, mulighed for diskrete observationer, gode flugtveje og teknologiske løsninger til kommunikation samt viden- og opgavestyring.
- Driftsvenlige løsninger, der sikrer en langsigtet holdbarhed og økonomisk forsvarlig drift, fx gennem rengøringsvenligt design, modulopbyggede standardløsninger og fleksible indretninger, der kan tilpasses fremtidige behov.

Samlet skal boenhederne skabe rammer for en værdig og tryk hverdag med fokus på både beboerens individuelle behov og personalets arbejdsmiljø.

Fire fremtidige boligtyper til målgruppen

Dette afsnit præsenterer et forslag til tre (plus en fjerde) forskellige fremtidige boligtyper fordelt i boenhederne til tilbuddets brede og mangeartede målgruppe. Der kan godt være flere typer boliger i hver boenhed. Dette er vigtigt for at skabe synergi og fagligt fællesskab mellem boenhederne trods deres kommende forskellige indretninger af fælles- og servicearealer.

1. Boliger til borgere med let behov for struktur (Type 1)

- For borgere med behov for en balanceret og struktureret hverdag, som kan håndtere skift og socialt samvær med støtte.
- Der lægges vægt på overskuelighed, fleksibilitet og muligheden for både fællesskab og tilbagetrækning.

Disse boliger forbeholdes borgere fra Skanderborg Kommune og udbydes ikke til andre kommuner.

2. Boliger til borgere med moderat behov for struktur og små fællesskaber (Type 2)

- For borgere, der har brug for en fast, forudsigelig hverdag med reduceret stimuli og små sociale grupper.
- Boligerne understøtter stabilitet og ro

Boligerne stilles også til rådighed for andre kommuner.

3. Boliger til borgere med stort behov for skærmning og minimal sansepåvirkning (Type 3)

- Til borgere, der har behov for maksimal skærmning, dæmpede sanseindtryk og egen indgang.
- Indretningen sikrer mulighed for, at borgeren ingen kontakt har til andre og understøtter borgere med høj følsomhed over for sanseindtryk.

Boligerne stilles også til rådighed for andre kommuner.

4. Solitære boliger (Type 4)

- En særlig boform for borgere med behov for fuldstændig skærmning fra andre, uden fællesarealer.

Denne boligtype tilbydes fremadrettet ikke i Landsbyen Sølund.

Fordeling af antal boliger og boligtype i boenhederne – i dag og i fremtiden

I dette afsnit præsenteres et forslag til, hvordan de 13 boenheder kan indrettes fremadrettet med udgangspunkt i de tre boligtyper.

Der kan godt være flere boligtyper i hver boenhed, og det vil medvirke til synergi og fagligt fællesskab mellem boenhederne trods deres forskellige indretninger af fælles- og serviceareal.

Boliger efter almenboliglovens §105 (almene boliger)

Boenhed	I dag (antal boliger)	Fremadrettet (antal boliger)	Bemærkning
2 (består af 2 huse)	16 (Type 1 og 2)	12 (Type 2)	6 pr. hus
4 (består af 2 huse)	16 (Type 1, 2, 3)	12 (Type 2 og 3)	6 pr. hus

6 (består af 2 huse)	16 (Type 2)	14 (Type 1 og 2)	7 pr. hus
8 (består af 3 huse)	24 (Type 1 og 2)	18 (Type 1, 2 og 3)	3 huse á 6 boliger
10 (består af 2 huse)	16 (Type 1 og 2)	14 (Type 1 og 2)	7 pr. hus
12 (består af 3 huse)	20 (Type 1 og 2)	20 (Type 1)	
14 (består af 2 huse)	16 (Type 1 og 2)	14 (Type 1 og 2)	7 pr. hus
16 (består af 2 huse)	18 (Type 2 og 3)	12 (Type 2 og 3)	6 pr. hus
18 (består af 2 huse)	16 (Type 1 og 2)	12 (Type 2)	
Antal ABL § 105 i alt	158	128	

Boliger efter servicelovens §108 (længerevarende botilbud)

Boenhed	I dag (antal boliger)	Fremadrettet (antal boliger)	Bemærkning
20 (består af 1 hus)*	5 (Type 2 og 3)	9 (Type 3)	
40 (består af 2 huse)	16 (Type 2)	12 (Type 2)	
42 (består af 2 huse)	17 (Type 2 og 3)	13 (Type 2 og 3)	
44 (består af 2 huse)	15 (Type 2 og 3)	12 (Type 2 og 3)	Alternativt dagtilbud
Antal SEL §108 i alt	53	46	

*Ombygning håndteres i separat spor

Samlet antal boliger og reduktion efter omlægning

--	--	--	--

Nuværende antal boliger	Efter omlægningen	Samlet reduktion
211	174 boliger	37 boliger
	162 boliger (hvis Boenhed 44 omdannes til aktivitetstilbud)	49 boliger

Forsyningsforpligtelse og rammeaftale

Med den foreslåede fremadrettede struktur vil boliger til borgere med moderat til stort behov for struktur og skærmning (boligtype 2 og 3) blive stillet til rådighed for andre kommuner. Boliger til borgere med let behov for struktur (boligtype 1) vil blive forbeholdt borgere fra Skanderborg Kommune.

Det konkrete antal boliger til andre kommuner fastlægges endeligt, når behovet for boliger til borgere fra Skanderborg Kommune er afklaret, og når kapaciteten for aktivitets- og samværstilbud er nærmere fastlagt. Hertil kommer en afklaring af kapacitetsbehov i relation til Skanderborg Kommunes forsyningsforpligtelse i rammeaftalen for Region Midtjylland. Der tilstræbes en balancering af de forskellige behov, men omlægningen vil medføre, at Skanderborg Kommune fremadrettet vil sælge færre pladser.

Fremtidig kapacitet til aktivitetstilbud

Manglende og uegnet kapacitet i de nuværende aktivitetstilbud giver udfordringer. Tilbuddene er på nuværende tidspunkt fyldt op, og det er ikke muligt at udvide med øget kapacitet i de nuværende fysiske rammer, hvilket skaber udfordringer med at honorere følgende:

Efterspørgslen fra køberkommuner og pårørende på aktivitetstilbud

Der ses en stigende efterspørgsel fra borgere, pårørende og fra køberkommuner på aktivitetstilbud til borgere i Skanderborg Kommune. Den manglende plads betyder, at flere borgere i døgntilbud tilbydes dagtilbud i deres bolig.

Belægning af pladser i botilbuddene

Aktivitetstilbuddene er ”indgang” for nye beboere til botilbud og bofællesskaber, og derfor er kapaciteten af stor strategisk betydning for besættelse af pladser.

Målgruppens behov for opdeling og skærmning

Aktivitetstilbuddene oplever i stigende grad en større differentiering i borgernes støttebehov, og at størstedelen af borgerne ikke kan indgå i større grupper. Det kommer til udtryk i et øget behov for opdeling og skærmning, som ikke er muligt i de nuværende rammer.

Skanderborg Kommunes leverandøransvar og forsyningsforpligtigelse

Skanderborg Kommunes leverandøransvar som defineret i servicelovens § 5 forpligter kommunen til at stille tilbud til rådighed for borgere fra andre kommuner og drive det fagligt

og økonomisk forsvarligt, herunder tilpasse kapaciteten, udvikle tilbuddene og føre tilsyn. Hertil kommer, at det i rammeaftalen for Region Midtjylland, der præciserer regler for køb og salg mellem kommuner og region, fremgår, at Skanderborg Kommune bl.a. med det højtspecialiserede tilbud Landsbyen Sølund har en særlig forsyningsforpligtelse i forhold til andre kommuner.

Den akutte udfordring betyder, at borgere for nuværende indskrives på Sølund med et behov for aktivitetstilbud i Sølunds Aktivitetscenter, men tilbydes aktivitet i boenheden. Hertil kommer nuværende beboere, der er bevilget aktivitetstilbud, men ikke for nuværende har noget sted at være. Skanderborg Kommune kan derfor siges ikke at efterleve den forpligtelse, der er defineret af leverandøransvaret.

Trivslen i bo- og aktivitetstilbuddene

Det har flere konsekvenser for både beboere og medarbejdere, når flere borgere får aktivitetstilbud i boenhederne. Der er mere uro, når flere beboere er hjemme i mange af dagens timer, hvilket påvirker beboernes trivsel, men også medarbejdernes – eftersom borgernes mistrivsel har en direkte effekt på medarbejdernes arbejdsmiljø.

Medarbejdernes arbejdsmiljø

Når der er flere hjemme kræver det en højere normering, der skaber pladsproblemer for beboerne og medarbejderne, hvor sidstnævnte ikke har egnede personalefaciliteter. Egnede fysiske rammer samt rette kompetencer er desuden afgørende grundpiller og forudsætninger for opgaveløsningen og arbejdsmiljøet i aktivitetstilbuddene. Den akutte udfordring medfører, at de arbejdsmiljømæssige belastninger øges. Et stigende antal beboere, der modtager aktivitetstilbud i boenheden belaster desuden vagtplanlægningen.

Overholde krav fra tilsynsmyndigheder

Rammerne for at løfte den specialiserede pædagogiske opgave i tilbuddene har ændret sig, og med nye tilsynsmyndigheder stiller det krav til de fælles fysiske rammer, boligernes indretning og de faglige metoder. Det er en kontinuerlig opgave for tilbuddene at tilrettelægge indsatser, der lever op til alle tilsynsstandarder, som til tider kan være modsatrettede. De fysiske rammer er en væsentlig forudsætning for at efterleve krav fra såvel socialtilsynet og arbejdstilsynet.

Nuværende kapacitet kan ikke opfylde behov

Behovet for aktivitetstilbud står i dag langt fra mål med det antal pladser, der kan skabes i de nuværende rammer.

Udfordringen på både den korte og lange bane kræver en løsning.

Der er følgende forslag til fremtidssikring:

- Ombygning af pavilloner (1 og 2) til specifikke målgrupper. Der foreslås, at analysen, der er afsat midler til på Budget 2025-2028 skal afdække muligheder for udnyttelse af pavillonerne
- Genhusning i boenhed 44 – herefter beslutning om fremtidig anvendelse, som botilbud

- eller aktivitetstilbud
- Egne aktivitetsrum til boligtype 3 i boenhed 20 og muligvis andre boenheder.

Opsummering af oplæg til fremtidig struktur

Oplægget peger på en fremtidig struktur, der både sikrer kvalitet og fleksibilitet for borgere med meget forskellige behov, og som samtidig tilpasses til både nuværende og fremtidige krav til bo- og aktivitetstilbud på det højt specialiserede handicapområde.

Næste skridt:

- Temamøde i Byrådet den 10. april
- Beslutning i Byrådet den 24. maj efter indstilling fra Sundheds- og Omsorgsudvalget den 6. maj og Økonomi- og Erhvervsudvalget den 21. maj om indhold i analyse og udnyttelse af analysemidler
- Planlægning og gennemførelse af analyse i Anlæg og Ejendomme
- Sideløbende samarbejde med Rambøll om screening af projekt til Landsbygefonden
- Afrapportering af analyse og programoplæg 4. kvartal 2025.

Samarbejde med Landsbygefonden

Skanderborg Kommune har indledt et samarbejde med Landsbygefonden mhp. at afsøge fondens interesse og mulighed for at indskyde delfinansiering i en ombygning/modernisering af boligerne på Sølund. Landsbygefonden er en selvejende institution, der er stiftet af almene boligorganisationer og oprettet ved lov. Fondens formål er at fremme det almene byggeris selvfinansiering, og fonden kan f.eks. yde støtte til helhedsplaner for almene boligområder. Landsbygefonden er på møde i november 2024 blevet præsenteret for en overordnet ide om at udvikle de almene plejeboliger på Sølund, og der er givet tilsagn om at deltage i en nærmere vurdering af det kommende projekt.

Aktuelt er Rambøll gået i gang med en afdækning af den nuværende bygningstilstand på Sølund. Denne afdækning vil i forlængelse heraf blive udvidet til at sættes fokus på, hvilke bygningsmæssige tiltag, der er behov for i forhold til at understøtte den fremtidige vision for Sølund. Arbejdet sker med udgangspunkt i en faseopdelt procesplan med 8 faser, som Landsbygefonden almindeligvis arbejder med.

Landsbygefonden skal forholdsvis tidligt inddrages i dette arbejde mhp. Vurdering af fondens mulighed for at bidrage med knowhow og finansiering. Det forventes, at fondens primære fokus vil være på udvikling af boligarealer fremfor servicearealer. Fondens støttemuligheder kan være selektive, så der alene gives tilskud til dele af projektet. Ventilation er fx et område, der evt. vil have fondens interesse. Tilskud fra fonden kan evt. gives i form af en 10-årig driftsstøtte, hvor fonden finansierer en gradvis indfasning af den huslejeudgift, som måtte være nødvendig for at finansiere de ønskede ombygninger og moderniseringer. På nuværende tidspunkt kendes omfanget af fondens involvering ikke. Administrationen forventer, at der vil blive givet tilkendegivelser om fondens interesse i løbet af processen, men der forelægger ikke præcise angivelser af, hvornår en formel beslutning om evt. finansieringsmæssig medvirken fra Fondens side kan foreligge.

Økonomi

Der er afsat 1. mio. kr. til analyse af bo- og aktivitetstilbuddet Landsbyen Sølund på Budget 2025-2028.

Den beskrevne omlægning vil have konsekvenser for antallet af solgte pladser og dermed takstindtægter.

Omlægningen vil ligeledes have økonomiske konsekvenser for beboernes husleje, som vil stige ved en transformation af den eksisterende boligmasse.

Endelig vil Skanderborg Kommune skulle afsætte anlægsmidler som en del af projektet til udvidelse af servicearealer.

Analysen vil konkretisere de samlede udgifter for Skanderborg Kommune. Afhængig af analysens resultater vil Byrådet få fremlagt forandringsforslag for kommende anlægsprojekter ved de kommende års budgetlægning.

Indstilling

Chefen for Sundhed, Omsorg og Handicap indstiller,

- at orienteringen tages til efterretning.

Beslutning

Sundheds- og Omsorgsudvalget vedtog,

- at tage orienteringen til efterretning
- at Sundheds- og Omsorgsudvalget på temamødet i Byrådet vil supplere med udvalgets oplevelser fra besøget på Sølund under udvalgets bustur den 31. marts 2025.