



# Förstudie

## Förstudie Särskilt boende i Munkedal

# Dokumentbeskrivning

Typ	Beskrivning
Dokumenttyp:	Förstudie
Antaget av:	Välfärdsnämnden Kommunstyrelsen
Antagningsdatum:	230517 230619
Diarienummer:	2020-133
Dokumentansvarig:	Åke B Lindström

# Innehållsförteckning

Delrapport 1 – Förstudie särskilt boende i Munkedal tätort.....	5
Bakgrund, nuläge och förutsättningar.....	5
Bakgrund .....	5
Ärendets historik.....	6
Syfte och mål .....	7
Nuläge.....	8
Befintliga boendeplatser, kostnader och bemanning .....	8
Dagens nyttjande av och tillgång till platser i särskilt boende .....	9
Dagens kvalitet i särskilt boende.....	10
Effektivitet inom äldreomsorgen i Munkedals kommun.....	11
Var i kommunen bor de äldre idag?.....	12
Medarbetare.....	13
Måltidsverksamhet .....	13
Befintliga lokalers ändamålsenlighet och status.....	14
Trygghetslägenheter/seniorlägenheter/trygghetszon .....	17
Behov och förutsättningar.....	18
Antal boendeplatser på särskilt boende och korttidsboende .....	18
Bakgrund .....	19
Antal äldre i Munkedals kommun .....	19
Faktorer som påverkar behovet av boendeplatser .....	19
Bedömt behov av antal boendeplatser .....	20
Typ av boendeplatser på särskilt boende.....	21
Samlokalisering av verksamheter i nytt särskilt boende .....	21
Förutsättningar vid utformning av lokaler för särskilt boende och övriga verksamheter.....	22
Särskilt boende.....	22
Korttidsboende .....	23
Dagverksamhet .....	24
Matsal/restaurang .....	24
Hemtjänst Munkedal.....	24
Sjuksköterskor .....	24
Rehab.....	25
Hårvård .....	25

Fotvård.....	25
Tillagningskök.....	25
Förråd för livsmedel, förbrukningsmateriel, läkemedel mm.....	25
Medarbetare och bemanning .....	25
Inhyrda lokaler .....	26
Trygghetslägenheter/seniorlägenheter.....	26
Delrapport 2 – Förstudie särskilt boende.....	26
Ekonomiska konsekvenser, förutsättningar för dimensionering av nytt boende samt förslag på vilket scenario som bör genomföras .....	26
Bakgrund .....	26
Byggnad för särskilt boende, korttidsboende, dagverksamhet, hemtjänst, kommunal hälso- och sjukvård samt rehab .....	27
Placering av särskilt boende .....	30
Förutsättningar vid bedömning av kostnader .....	31
Scenario B – Bedömda investeringar och förändrade driftkostnader.....	34
Scenario C – Bedömda investeringar och förändrade driftkostnader.....	35
Scenario E – Bedömda investeringar och förändrade driftkostnader.....	35
Jämförelse av tillkommande driftkostnader för scenarierna.....	36
Bedömning av de olika scenarierna .....	37
Sammanfattning av förvaltningens bedömning av de olika scenarierna för nytt särskilt boende.....	38
Förslag till successiv utbyggnad .....	38

# Delrapport 1 – Förstudie särskilt boende i Munkedal tätort

## Bakgrund, nuläge och förutsättningar

### Bakgrund

Äldreomsorgen i Sverige står inför stora utmaningar med fler äldre och större andel av befolkningen som är äldre samt ökat behov av vård och omsorg. Många äldre kommer att kunna leva ett aktivt liv med litet eller inget stöd från samhället. Framför allt gruppen som är 80 år eller äldre kommer dock att behöva insatser av vård och omsorg, vilket ställer krav på morgondagens äldreomsorg.

Under de senaste decennierna har samhällets stöd till äldre förändrats. Möjligheterna till kvarboende i ursprunglig hemmiljö har stärkts genom utbyggnaden av hemsjukvården, ökade möjligheter till korttidsboende samt väl fungerande och utbyggd hemtjänst. Till följd av att många äldre bor kvar hemma har hemtjänstens och hemsjukvårdens uppgifter förändrats, från att tidigare framför allt gälla hemmets skötsel till att idag också innefatta kvalificerad omvårdnad och sjukvård. Detta innebär i sin tur att äldre som ansöker om plats i särskilt boende har betydligt större omvårdnadsbehov än tidigare men under en kortare tid.

Kommunen har i framtiden behov av ytterligare platser, framför allt demensplatser, på särskilt boende. Dagens korttidsplatser på Ekebacken är provisoriska i avvaktan på att ett nytt särskilt boende byggs. De befintliga boendena är gamla och uppfyller inte dagens förväntningar och krav vad gäller rumslayout, överblick, säkerhet och arbetsmiljö. Verksamheter som hemtjänst, hemsjukvård och rehab är idag spridda på olika platser i Munkedal tätort och kan med fördel samlokaliseras och bedrivs i ägda lokaler. Det är även viktigt att verksamheten kan organiseras och bedrivs effektivt och med god kvalitet.

Tillgången till tillgänglighetsanpassade lägenheter, eventuellt även kopplade till någon typ av verksamhet, typ trygghetslägenheter/biståndsbedömt trygghetsboende<sup>1</sup>/seniorlägenheter/ 65+boende eller dylikt finns idag endast i begränsad omfattning (lägenheterna är dock inte specifikt utpekade som sådana lägenheter) vilket ökar behovet av korttidsplatser och särskilt boende.

---

<sup>1</sup> Boendeform för äldre människor som främst behöver stöd och hjälp i boendet och annan lättåtkomlig service och som därutöver har behov av att bryta oönskad isolering i ett boende som t.ex. kan erbjuda gemensamma måltider, kulturella aktiviteter och umgänge. Boendet erbjuds med stöd av socialtjänstlagen och kräver biståndsbeslut från kommunen. Idag finns inte sådant boende i Munkedal.

## Ärendets historik

Hösten 2016 fick förvaltningen i uppdrag att inventera lämpliga platser för ett nytt äldreboende (KS 2016-10-12 §154). Uppdraget var en följd av äldreomsorgsutredningens förslag om ett nytt äldreboende på Kungsmarken, som skulle ersätta Vässjegården, Dinglegården och Ekebacken. Uppdraget utökades för att utreda ytterligare lämpliga lägen inom Svarteborgsområdet (KSAU 2016-11-30).

Förvaltningen presenterade tre möjliga alternativ, där alternativ tre rekommenderades:

1. Dingle, längs med väg 174 mot Bovallstrand
2. Stale, vid Myrbottenvägen vid Bruksskolan
3. Kungsmarken, vid Strömstadvägen.

Kommunstyrelsen och kommunfullmäktige beslutade att det planerade nya äldreboendet skulle placeras på Tyft-området i Dingle (KS 2017-05-10 §72; KF 2017-06-07 §54). Beslutet överklagades och Förvaltningsrätten prövade lagligheten i beslutet enligt kommunallagen. I december 2017 föll dom, som innebar att överklagandena avslogs.

För att skapa förutsättningar att göra rätt investeringar i rätt tid, som också är hållbara lång tid framöver, fick företaget inRikta i uppdrag att göra en analys av behovet av boendeplatser och hur dessa kan dimensioneras och utformas för bästa effektivitet samt hur behovet kan komma att påverkas. Valfördsnämnden (VFN) ville bland annat ha svar på frågor som hur förändringar i omvärlden påverkar behovet i Munkedal, hur välfärdsteknik kan påverka effektivitet och bemanning, vad eventuella stordriftsfördelar och samlokalisering kan innebära. Rapporten presenterades 2019, och dess prognos för behov av platser inom särskilt boende har utgjort grund för fortsatt planering (dnr VFN 2019-139).

VFN beslutade i november 2020 (VFN 2020-11-19 §91) att starta en förstudie, i enlighet med beslutad process för investering av lokaler. Denna delrapport är en första avrapporteringen från förstudien. Förstudien avgränsas till ett prognosticerat behov av 130 boendeplatser år 2030, enligt Munkedals Äldreomsorgsprogram 2020--2025 (dnr VFN 2020--91). Utöver detta bedömdes behovet av korttidsplatser vara oförändrat med 12 korttidsplatser.

VFN genomförde 2021-12-16 en workshop där fyra scenarier presenterades och diskuterades.

- Scenarion A: Nytt boende i Dingle, Allégården bibehålls, Ekebacken bibehålls (korttidsavdelning), Sörbygården bibehålls, nuvarande Dinglegården avvecklas
- Scenario B: Nytt boende på Kungsmarken, Allégården bibehålls, Sörbygården bibehålls, Dinglegården avvecklas, Ekebacken avvecklas (korttidsavdelning)

- Scenario C: Nytt boende på Kungsmarken, Dinglegården bibehålls, Sörbygården bibehålls, Allégården avvecklas (säbo), Ekebacken avvecklas (korttidsavdelning)
- Scenario D: Nytt boende Dingle, Allégården bibehålls, Ekebacken bibehålls (korttidsavdelning), Sörbygården avvecklas

VFN beslutade 2022-01-27 att utreda nybyggnation på Kungsmarken i Munkedal (scenario B och C) för att senare kunna jämföra med tidigare utredningar och förslag.

Den politiska styrgruppen beslutade 2022-01-31 att projektgruppen ska inrikta förstudien på scenario B och C, nybyggnation på Kungsmarken, med tyngdpunkt på scenario C.

#### **Scenario B innebär:**

Nytt boende i Munkedal på Kungsmarken med 48 lägenheter och 12 korttidsplatser. Scenariot inkluderar Sörbygårdens 28 platser och Allégårdens 54 platser samt lokaler för hemtjänsten i Munkedal, hemsjukvården, rehab, dagverksamhet med mera.

#### **Scenario C innebär:**

Nytt boende i Munkedal på Kungsmarken med 84 lägenheter och 12 korttidsplatser. Scenariot inkluderar Sörbygårdens 28 platser och Dinglegårdens 14 platser samt lokaler för hemtjänsten i Munkedal, hemsjukvården, rehab, dagverksamhet med mera.

### **Syfte och mål**

Syftet med förstudien är att redovisa underlag för kommande investeringsbeslut om nytt äldreboende som grundar sig på verksamhetens behov, framtida kostnader för drift och underhåll samt bedömd investeringskostnad.

Målet är att tillgodose ett ökat behov av äldreomsorgsplatser samt att modernisera både boendemiljön och arbetsmiljön så att de uppfyller moderna förväntningar och krav.

# Nuläge

## Befintliga boendeplatser, kostnader och bemanning

Idag finns totalt 96 platser på särskilt boende samt 12 provisoriska korttidsplatser fördelade enligt tabell 1.

Tabell 1 - Befintliga boendeplatser

	Allégården demensplatser	Dinglegården somatik <sup>2</sup>	Sörbygården somatik	Ekebacken korttidsplatser
Antal platser	<b>54</b>	<b>14</b>	<b>28</b>	<b>12</b>
Personalkostnad tkr/år (tkr/plats, år)	<b>31 485</b> (583)	<b>9 485</b> (678)	<b>13 217</b> (474)	<b>10 170</b> (848)
Lokalkostnad tkr/år (tkr/plats, år)	<b>6 416</b> (119)	<b>2 201</b> (157)	<b>2 828</b> (101)	<b>1 155<sup>3</sup></b> (96)
Måltidskostnad tkr/år (tkr/plats, år)	<b>4 140</b> (77)	<b>1 073</b> (77)	<b>2 070</b> (74)	843 (70)
Chefskostnad ca tkr/år <sup>4</sup> (tkr/plats, år)	<b>1 800</b> (33)	<b>450</b> (32)	<b>450</b> (16)	<b>450</b> (38)
Övriga kostnader tkr/år (tkr/plats, år)	<b>791</b> (15)	<b>468</b> (33)	<b>438</b> (16)	<b>1 119</b> (93)
Lokalvårdskostnad tkr/år (tkr/plats, år)	<b>526</b> (10)	<b>235</b> (17)	<b>0</b>	<b>277</b> (23)
Summa årlig bruttokostnad tkr/år <sup>5</sup>	<b>45 158</b>	<b>13 912</b>	<b>19 003</b>	<b>14 014</b>
Dito per plats tkr/år	<b>836</b>	<b>994</b>	<b>679</b>	<b>1 274</b>
Intäkter tkr/år <sup>6</sup>	<b>2 923</b>	<b>951</b>	<b>1 515</b>	<b>575</b>
Nettokostnad tkr/år	<b>42 235</b>	<b>12 961</b>	<b>17 488</b>	<b>13 439</b>
Nettokostnad per plats tkr/plats, år	<b>782</b>	<b>926</b>	<b>626</b>	<b>1 120</b>
Storlek boenderum, m <sup>2</sup>	<b>28 - 39</b>	<b>38 - 52</b>	<b>24 - 41</b>	<b>40 - 51<sup>7</sup></b>
Hyreskostnad kr/m <sup>2</sup>	<b>138 - 177</b>	<b>105 - 146</b>	<b>143 - 177</b>	
Bemanning <sup>8</sup>	<b>Dag 19</b> <b>Kväll 10</b> <b>Natt 4</b>	<b>Dag 4</b> <b>Kväll 3</b> <b>Natt 2</b>	<b>Dag 7</b> <b>Kväll 5</b> <b>Natt 2</b>	<b>Dag 4-5</b> <b>Kväll 2</b> <b>Natt 2</b>
Fastighetsägare	Kommunen	Grönskan <sup>9</sup>	Grönskan	Kommunen
Kommentar				Provisorisk avdelning

<sup>2</sup> Somatik innebär fysiska åkommor

<sup>3</sup> Del av totala hyreskostnaden 2 560 000 kr/år

<sup>4</sup> Bedömd utifrån lön 50 000 kr/månad, PO och semestertillägg 43%, totalt ca 900 000 kr/år

<sup>5</sup> Prognosticerat utfall år 2022 (utfall till och med augusti)

<sup>6</sup> Avser hyresintäkt, omsorgsavgifter och måltid

<sup>7</sup> Avser hela Ekebacken

<sup>8</sup> Demensboende (Allégården) kräver högre bemanning, även korttid kräver högre bemanning

<sup>9</sup> Kooperativa hyresrättsföreningen Grönskan



## Dagens nyttjande av och tillgång till platser i särskilt boende

Inför biståndsbeslut görs en analys av brukarens behov av vård och omsorg. Hemtjänst och hemsjukvård har utvecklats så att behovet av placering på särskilt boende uppstår betydligt senare i livet än tidigare. Efterfrågan finns idag mest på demensplatser.

Parboende erbjuds idag men nyttjas i liten omfattning. I nuläget innebär det att ett par delar en vanlig lägenhet (ett rum med toalett). Problem uppstår när den stödberättigade partnern avlider.

I de fall inget biståndsbeslut ges kan sökande hänvisas till de lägenheter som idag finns tillgängliga hos bland annat Munkbo AB och Grönskan (se avsnittet Trygghetslägenheter/seniorlägenheter/trygghetszon nedan).

Kommunen gör löpande sammanställningar av bland annat nyttjandegrad, vårdtid mm för de särskilda boendena. Resultatet rapporteras årligen in till "Kolada" (kommun- och landstingsdatabasen) där jämförelser kan göras med andra kommuner. Jämförbara kommuner var år 2021 Hjo, Markaryd, Nora, Smedjebacken, Töreboda, Uppvidinge och Åtvidaberg.

Tabell 2 - Statistik för nyttjande av särskilt boende i Munkedals kommun enligt Kolada (värde inom parentes avser jämförbara kommuner)

	Id	2019	2020	2021
Nyttjandegrad, % <sup>10</sup>	N23801	<b>12,0</b> (11,7)	<b>11,1</b> (11,4)	<b>9,7</b> (10,9)
Vårdtid, år <sup>11</sup>	U23701	<b>2,6</b> (2,0)	<b>1,8</b> (2,4)	<b>1,2</b> (2,5)
Inflyttningsålder	U20465	<b>88</b> (87)	<b>87</b> (85)	
Väntetid, dagar	U23401	<b>63</b> <sup>12</sup> (55)	<b>42</b> (58)	<b>43</b> (48)

- Nyttjandegrad och vårdtid har minskat i Munkedals kommun till följd av förbättrat hälsoläge, utvecklad hemtjänst samt utvecklad hemsjukvård. Under pandemi bedöms fler bott kvar hemma och inte ansökt om boende
- Väntetid, d v s tiden från ansökan till erbjudande av plats har minskat de senaste åren.

Antalet lediga platser och antal personer i kö varierar. Under år 2021 minskades antalet platser i särskilt boende. Tendensen är att det tar längre

<sup>10</sup> Nyttjandegrad är andelen av personer som är 80+ och som bor på särskilt boende.

<sup>11</sup> Vårdtid är den tid som en person bor på särskilt boende (mediantid).

<sup>12</sup> Grönt: Resultat bland de 25 % bästa kommunerna i Sverige. Rött: Resultat bland de 25 % sämsta kommunerna. Gult: Resultat bland de 50% av kommunerna som ligger i mellanskiktet.

tid att fylla lediga platser i Hedekas, vilket bedöms hänga samman med att antalet äldre (80+) är lägre i närområdet.

## Dagens kvalitet i särskilt boende

Kommunen gör löpande brukarundersökningar för att ta reda på hur de boende och/eller deras anhöriga uppfattar kvaliteten bland annat på särskilt boende. Resultatet rapporteras årligen in till Kolada där jämförelser kan göras med andra kommuner.

Tabell 3 - Kvalitetsundersökning särskilt boende i Munkedals kommun enligt Kolada (värde inom parentes avser jämförbara kommuner)<sup>13</sup>

	Id	2019	2020	2022 <sup>14</sup>
Brukarbedömning SÄBO, helhet	U23471	<b>87</b> (84)	<b>74</b> (84)	<b>77</b> (83)
Brukarbedömning, måltidsmiljö, %	U23468	<b>66</b> (69)	<b>59</b> (69)	<b>57</b> (65)
Brukarbedömning, matens smak, %	U23467	<b>81</b> (75)	<b>74</b> (74)	<b>87</b> (75)
Brukarbedömning, trivs eget rum, %	U23475	<b>71</b> (77)	<b>61</b> (79)	<b>55</b> (75)
Brukarbedömning, trivsamma gemensamma utrymmen, %	U23465	<b>63</b> (68)	<b>55</b> (70)	<b>41</b> (68)
Brukarbedömning, trivsamt utomhus, %	U23466	<b>68</b> (73)	<b>52</b> (70)	<b>62</b> (67)
Brukarbedömning, möjlighet att komma utomhus, %	U23469	<b>48</b> (65)	<b>48</b> (63)	<b>77</b> (65)

Pandemin bedöms ha påverkat den upplevda måltids- och boendesituationen på ett negativt sätt, då möjligheterna att umgås och ta emot besökande begränsades till följd av gällande restriktioner.

Brukarna/anhöriga i Munkedals kommun är betydligt mer kritiska vad gäller bedömningen av trivsel i eget rum och gemensamma utrymmen. Anledningen till sänkningen under åren 2020 och 2021 bedöms kunna hänföras till att omstrukturering av verksamheten kan ha upplevts negativ då det särskilda boendet på Ekebacken lades ner och flyttades till Dinglegården samt att korttidsboendet på Dinglegården lades ner och flyttades till Ekebacken (provisoriskt korttidsboende). Däremot har bedömningen av möjligheten att komma utomhus förbättrats betydligt vilket bedöms kunna ha att göra med

<sup>13</sup> Grönt: Resultat bland de 25 % bästa kommunerna i Sverige. Rött: Resultat bland de 25 % sämsta kommunerna

<sup>14</sup> År 2021 gjordes ingen undersökning p g a pandemin

bland annat att möten med anhöriga har skett utomhus (framför allt i slutet av pandemin) och mer uteaktiviteter till exempel gång och cykel.

## Effektivitet inom äldreomsorgen i Munkedals kommun

Kommunen gör löpande sammanställningar för att bedöma effektiviteten i särskilt boende. Resultatet rapporteras årligen in till Kolada där jämförelser kan göras med andra kommuner.

Tabell 4 - Effektivitet i äldreomsorg i Munkedals kommun enligt Kolada (värde inom parentes avser jämförbara kommuner)

	Id	2019	2020	2021
Nettokostnadsavvikelse, %	N20900	<b>14,9</b> (1,6)	<b>10,4</b> (5,4)	<b>15,6</b> (4,6)
Nettokostnadsavvikelse, Mkr (se figur 1)	N20029	<b>22</b> (1)	<b>15</b> (4)	<b>24</b> (5)
Nettokostnad särskilt boende äldreomsorg, kr/invånare	N23004	<b>9041</b> (7920)	<b>8010</b> (8120)	<b>8471</b> (8318)
Kostnad för Säbo, tkr per brukare	N23009	<b>1 019</b> (954)	<b>1 067</b> (999)	<b>1 181</b> (1 028)
Andel invånare 65+ som har hemtjänst, %	N21701	<b>7,3</b> (7,0)	<b>7,1</b> (6,7)	<b>7,1</b> (6,6)
Antal hemtjänsttagare 65+ som bor i ordinärt boende, antal	N21702	<b>190</b>	190	<b>189</b>
Beviljat antal hemtjänsttimmar per brukare och månad	N21826	<b>31</b> (26)	<b>33</b> (29)	<b>34</b> (30)
Kostnad för hemtjänst, tkr per hemtjänsttagare	N21006	<b>319</b> (303)	<b>370</b> (332)	<b>399</b> (345)

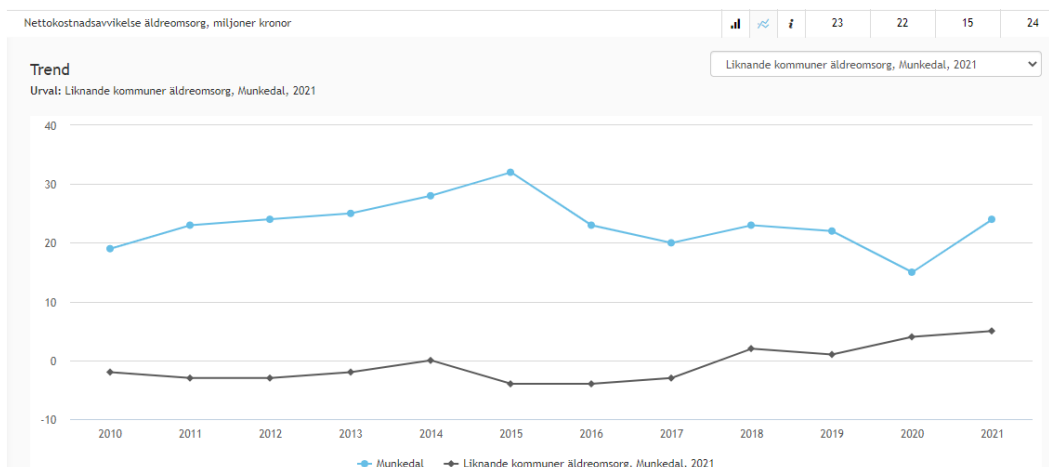
Kostnaden per brukare som bor på särskilt boende är betydligt högre än kostnaden för en brukare med hemtjänst.

I tabell 4 ovan redovisas att Munkedals kostnad för särskilt boende är 153 000 kr dyrare per plats än jämförbara kommuner, vilket motsvarar cirka 15 000 000 kr/år.

Även kostnaden för hemtjänst är högre än i jämförbara kommuner. Merkostnaden motsvarar drygt 10 000 000 kr och kostnadsökningen har varit 25% mellan år 2019 och 2021 samtidigt som antalet hemtjänsttimmar ökat med 10%.

Munkedals kommun har en total nettokostnadsavvikelse för äldreomsorgen som ligger 10–20 000 000 kr högre än jämförbara kommuner (se figur 1 nedan).

Figur 1 - Nettokostnadsavvikelse för äldreomsorg (trend)



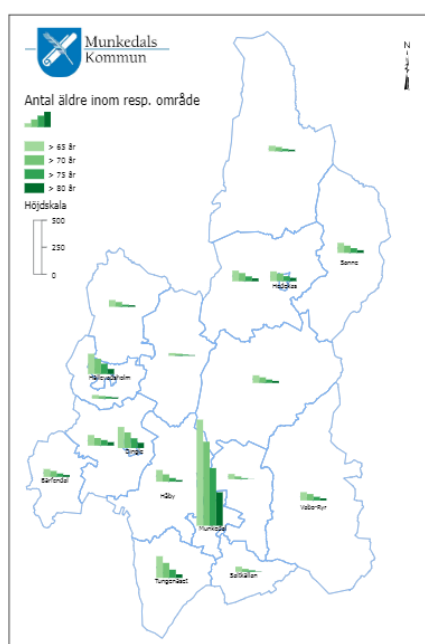
Kommunfullmäktige har beslutat (KF 2018-11-29) att nettokostnadsavvikelsen ska sänkas till samma nivå som gäller för jämförbara kommuners till år 2025. Åtgärder som har gjorts är att minska antalet årsarbeten i hemtjänsten och att avveckla lokaler (Ekebacken är dock kvar för annan verksamhet).

## Var i kommunen bor de äldre idag?

Flest antal äldre bor i Munkedals tätort, Hällevadsholm, Dingle och Tungenäset vilka samtliga har närhet till dagens särskilda boenden i Munkedal tätort och Dingle.

Fördelningen av antalet kommuninvånare i olika åldersspann framgår av bilden nedan.

Figur 2 - Här bor de äldre i Munkedals kommun



## Medarbetare

Kommunen har idag medarbetare med adekvat utbildning (vård- och omsorgsutbildning i form av gymnasieutbildning eller vuxenutbildning) på de särskilda boendena.

Pensionsavgångar kommer att ske i normal omfattning under kommande år. Rekrytering fungerar i huvudsak på ett bra sätt, men kommunen har börjat känna av viss brist på arbetskraft under senare år.

En svårighet vid rekrytering är att ett antal sökande saknar körkort eller tillgång till egen bil i kombination med att kollektivtrafiken inte är utbyggd i tillräcklig omfattning och att närtrafikens tider är inte tillräckligt anpassade till gällande arbetstider. Det försvårar även när medarbetare behöver kunna arbeta i flera verksamheter till exempel till följd av heltidsresan. Till följd av detta skjutsades sommarvikarier med kommunbil från Munkedal tätort till Hedekas under år 2022, vilket inte är hållbart framåt för att bedriva ordinarie verksamhet.

## Måltidsverksamhet

Måltider för äldreomsorgen tillagas i tre olika kök inom kommunen (se tabell 5).

Tabell 5 - Produktionskök inom äldreomsorgen

Kök	Verksamheter som betjänas	Leveranser
Allégården	Betjänar 23 verksamheter såsom Allégården, korttidsboende på Ekebacken, LSS-verksamheter, skolor med fritids, förskolor	Varma måltider samt livsmedel
Sörbygården	Sörbygården och Hedekas skola	Varma måltider samt livsmedel
Dinglegården	Dinglegården	Varma måltider samt livsmedel

### Allégården

Måltider tillagas i Alléköket som byggdes om i början av 2000-talet för att bli kommunens "centralkök" för volymproduktion. Köket är ett bra kök, men det är trångt då det betjänar många fler verksamheter än planerat, vilket är utrymmeskrävande (vagnar med mera).

Idag betjänas 23 verksamheter bland annat Allégården, korttidsboendet på Ekebacken, LSS-verksamheter, tre skolor med fritids, två förskolor med mera. Verksamheten omfattar både leverans av varma måltider och livsmedel till de olika verksamheterna.

### **Sörbygårdens kök**

Måltider (lunch, middag) tillagas på Sörbygården för särskilt boende samt skola. Köket är bristfälligt vad gäller arbetsmiljö (slitet, ojämna golv, olämplig utformning).

### **Dinglegårdens kök**

Måltider (lunch, middag) tillagas på Dinglegården för särskilt boende. Arbetsmiljö är bra.

### **Mat i hemtjänsten**

Måltider inom hemtjänsten hanteras genom att hemtjänstpersonal handlar mat i butiker. Maten tillagas sedan i respektive brukares hem. Kommunen har tidigare bedömt att mervärdet med denna hantering uppväger den högre kostnaden, men frågan utreds för närvarande. Utredningen beräknas vara klar i början av år 2023 och kan, beroende på utfallet, eventuellt påverka utformningen av produktionskök på nytt särskilt boende.

## **Befintliga lokalers ändamålsenlighet och status**

### **Allégården (Foss 10:95)**

Allégården är byggd år 1968 och byggdes som ett sjukhem.

Lokalerna är inte anpassade till dagens verksamhet och personer med demenssjukdom, med bland annat följande identifierade brister:

- Lång och smal korridor
- Det behövs mer utrymme för hjälpmedel så som större rullstolar och rullatorer så att de äldre kan vara så självständiga som möjligt och röra sig i lokalerna.
- Toaletter/hygienrum håller inte kraven för god omvårdnad och god arbetsmiljö då det är risk för fallskador/fallolyckor, och det saknas utrymme och utrustning för att förflytta sig självständigt. Toalettstolar och tvättställ har fast höjd.
- Funktioner i de sex renoverade lägenheternas badrum<sup>15</sup> ("Nya Linnéan") underlättar arbetet och har ökat självständigheten hos vårdtagarna (hög och sänkbar inredning mm)
- Det finns tvättmaskin och torktumlare i respektive toalett/hygienrum (bra, men tar plats)
- Boenderum saknar pentry
- Wifi saknas
- För liten expedition för sjuksköterskor

---

<sup>15</sup> Rehab byggdes om till lägenheter 2019.

- Lunchrum för personal bristfälligt (placering i källaren, utformning, för litet)
- Omklädningsrum är inte könsseparerade

Byggnader och tekniska installationer är gamla och slitna.

- Ventilationen upplevs som otillfredsställande (inkontinens, sopor, torr luft)
- Det är varmt i många rum under vår och sommar, varför mobila luftkonditioneringsaggregat måste användas
- Problem med avlopp (stopp och översvämningar)
- Tar lång tid att få varmt vatten i rummen
- Avdelningskök är i dåligt skick och inte ergonomiskt utformade
- Tvättstugor är slitna och ofräscha
- Golv i toaletter inte anpassade till dagens behov
- Soppantering är tungarbetad
- Reservkraftaggregat finns

Övrigt

- Flyttbart kylrum för avlidna finns.
- Skyddsrum finns för 100 + 60 platser.
- Hiss finns.
- Sprinkler finns i boendedelar.
- Valfärdsteknik i form av golvlarm och rörelselarm installerades år 2019 i sex boenderum på "Nya Linnéan"
- Samtliga boenderum på Allégården har digitala lås kopplat till respektive brukare.

Verksamhetens sammanfattande bedömning av förutsättningarna på Allégården är:

- "Långt till allt" (fikarum, soprum mm)
- "Gammalt och slitet"
- "Små rum"
- "Tungarbetat i badrum"

### **Ekebacken (Foss 12:20)**

Ekebacken är byggd år 1954.

Lokalerna är inte anpassade till dagens verksamhet och nyttjas som tillfälliga lokaler för flera olika verksamheter.

För korttidsavdelningen:

- Korttidsavdelningen har 11 platser men möjlighet finns att ta emot 12 vårdtagare
- Det är trångt för hjälpmedel och hjälpmedelsförråd saknas
- Dörröppningar för smala för att kunna köra sängar vilket är tungarbetat.
- Vissa rum har två dörrar in till badrum vilket är förvirrande för brukare
- Saknas centralt beläget gemensamhetsutrymme
- Golv lutar i korridor vilket är svårt för brukare
- Personalutrymmen är bristfälliga

- Hantering av tvätt (ren och smutsig) är bristfällig
- Separerade omklädningsrum saknas
- Brandskydd bristfälligt
- Inte bra överblick idag
- Wifi dåligt
- Bra läge
- Bra parkering
- Finns inget tillagningskök, innebär transporter 7 dagar per vecka

Byggnader och tekniska installationer är gamla och slitna.

Skyddsrum finns för 26 platser.

Korttidsverksamhetens sammanfattande bedömning av förutsättningarna på Ekebacken är:

- "Gammalt och slitet"
- "Långt till allt" (fikarum, soprum mm)
- "Tungarbetat i badrum dessutom två dörrar"

### **Dinglegården**

Dinglegården byggdes på 1950-talet (administrativ del) och boendedel 1995 och är ett litet särskilt boende med 14 platser.

Lokalerna är inte anpassade till dagens verksamhet.

- Lägenheterna är fördelade med sju lägenheter per våningsplan vilket gör att det är svårt att fördela personalen
- Svårt för brukare med kognitiv svikt då de kommer ut i lång och smal korridor och inte ser några människor
- Brukare i rullstol kan inte se ut genom fönster
- Byggt för "pigga" äldre
- Badrum/hygienrum är för små
- Tvättmaskin och torktumlare saknas i boenderum, varför tvätten tas till tvättstuga för hantering.
- Det är kallt på vintern
- Mycket varmt på övervåning under sommaren. Undervåning har markiser vilket förbättrar inomhusklimatet
- Bra att hemtjänsten har flyttat in i samma byggnad
- Tvättstuga för personalkläder har för dålig kapacitet (hushållsmaskiner)
- Saknas tillräckliga hjälpmedelsförråd (vissa delar ställs i källaren, opraktiskt)
- Fiber kommer att dras in
- Utrymme för laddning av rullstolar mm saknas
- Saknas parkeringsplatser

Fastigheten ägs av Grönskan och lokaler är slitna.

- Sprinkler saknas idag men kommer att installeras
- Hiss finns



- Reservkraftaggregat saknas
- Utrymmen för källsortering saknas på avdelningar

### **Sörbygården**

Sörbygården byggdes på 1950-talet och är ombyggd under 1990-talet och är ett relativt litet särskilt boende med 28 platser.

Lokalerna är inte anpassade till dagens verksamhet.

- Lägenheterna är fördelade på två våningsplan, där övervåningen är olämpligt utformad ("labyrint", två rum avsides)
- Badrum/hygienrum är små och saknar utrustning som underlättar för brukaren att klara sig själv. Toaletter inte vägghända men med armstöd
- Byggt för "pigga" äldre
- Vissa rum är små
- Del av dagrum används som lunchrum och vilrum för personal
- Fiber kommer att dras in

Fastigheten ägs av Grönskan och lokaler är slitna

- Ventilation upplevs som bristfällig (fuktigt)
- Belysning är bristfällig i vissa lokaler
- Sprinkler saknas idag men kommer att installeras
- Reservkraftaggregat finns (för kök och värme)
- Hiss finns

### **Hemtjänst Munkedal samt sjuksköterskor**

Hemtjänst Munkedal och sjuksköterskor kommer att flytta till tillfälliga lokaler på Ekebacken.

### **Hemtjänst Sörbygden**

Hemtjänst Sörbygden har lokaler som hyrs av Grönskan.

### **Dagverksamhet**

Dagverksamhet för personer med kognitiv svikt bedrivs på Ekebacken.

### **Rehab**

Har lokaler på "Skatten".

### **Trygghetslägenheter/seniorlägenheter/trygghetszon**

Välfärdsförvaltningen och Samhällsbyggnadsförvaltningen har under perioden 2019 till 2022 belyst frågeställningar kopplade till olika typer av boenden för äldre. År 2019 i tjänsteskrivelsen "Utredning kring trygghetsboenden för äldre i varje kommundel" (2019-11-28, dnr VFN 2019-64). År 2020 i tjänsteskrivelsen "Trygghetsboende i Munkedal" (2020-02-06, SBN 2019-223). År 2022 i tjänsteskrivelsen "Trygghetszon och trygghetslägenheter" (2022-05-31, VFN 2019-64).

Syftet med trygghetsboende är att kunna erbjuda äldre personer ett sätt att bo i ordinärt boende längre och känna sig trygg i sin bostad.

Trygghetslägenheter kan även underlätta för vård och omsorg att möta behov, som inte motiverar ett beslut om särskilt boende, men som ändå finns. Det finns olika typer av boendeformer för äldre med olika benämningar som redovisas i tjänsteskrivelsen 2019:

- särskilt boende
- biståndsbedömt trygghetsboende
- hyresbostäder för äldre
- äldrelägenheter
- trygghetsboende

I dagsläget finns inga lägenheter i Munkedals kommun som är särskilt avsedda/utpekade för äldre personer (trygghetslägenheter, trygghetsboende e dylikt). För denna typ av lägenheter tecknas vanliga hyresavtal mellan hyresgäst och hyresvärd.

Däremot finns det vissa grupper av lägenheter som ändå kan sägas fungera på detta sätt:

- I anslutning till Dinglegården finns sju lägenheter i "Röda längan"
- I anslutning till Sörbygården finns tio lägenheter
- I dagsläget finns det 134 lägenheter kring Centrumtorget som har hiss eller tillgång till lägenheten via bottenplan. Av dessa 134 lägenheter bebos idag knappt 80 % av personer över 65 år och en stor andel av dem har hemtjänst

Det finns en etablerad samverkan där äldre personer, som är i skyndsamt behov av annat boende, får hjälp av biståndsenheten att ansöka om förtur hos Munkbo.

I rapporten Efterfrågan och behov av platser i särskilt boende (inRikta 2019-09-26), beskrivs att det finns goda förutsättningar i Munkedal med lägenheter som med relativt små investeringar skulle fungera som trygghetsbostad. Det är dock viktigt att beakta att dagens större hjälpmedel kräver större utrymme.

## **Behov och förutsättningar**

### **Antal boendeplatser på särskilt boende och korttidsboende**

Behovet av boendeplatser på särskilt boende påverkas bland annat av tillgången på lägenheter anpassade för äldre personer. Det är därför viktigt att detta beaktas i planeringen av nya bostäder inte minst av det kommunala bostadsbolaget Munkbo AB.

## Bakgrund

Det ökade behovet av särskilt boende finns främst inom vården för personer med demenssjukdom. Det innebär att vård- och omsorgsplatser bör riktas mot denna målgrupp. Befintliga boenden i Munkedal är inte anpassade för personer med demens. Idag beräknas mellan 130 000 och 150 000 personer i Sverige ha en demenssjukdom och varje år insjuknar 20 – 25 000 personer. Antalet demenssjuka bedöms fram till år 2050 öka till 250 000 utifrån dagens befolkningsprognoser och att antalet demenssjuka inte påverkas av nya behandlingsmetoder och bättre förebyggande åtgärder.<sup>16</sup>

Med tanke på den forskning som bedrivs bedöms det som möjligt att ökningen av antalet demenssjuka kan dämpas, vilket beaktas vid planering av antal boendeplatser på särskilt boende i Munkedal.

## Antal äldre i Munkedals kommun

Idag finns **763** invånare i kommunen som är i åldern 80 år och äldre. Antalet invånare som är äldre än 80 år bedöms öka till cirka **1 080** år 2040, vilket är en ökning med 42%.

## Faktorer som påverkar behovet av boendeplatser

Behovet av boendeplatser på särskilt boende bedöms kunna dämpas till följd av förbättrat hälsoläge, utvecklad hemtjänst, utvecklad hemsjukvård, nya behandlingsmetoder, bättre förebyggande åtgärder, modernare bostäder med bättre tillgänglighet. Under pandemi bedöms fler ha bott kvar hemma och inte ansökt om boende samtidigt som kostnaden för hemtjänst har ökat.

### Nyttjandegrad:

Kommunen använder begreppet nyttjandegrad (definieras som den andel av invånarna som är över 80 år och som bor i särskilt boende) vid bedömningen av hur många boendeplatser som kommer att behövas på särskilt boende. Nyttjandegrad har minskat i Munkedals kommun<sup>17</sup> och bedöms inte öka framåt.

### Vårdtid:

Vårdtiden har minskat<sup>18</sup> och den bedöms minska ytterligare i framtiden.

### Inflyttningsålder:

Inflyttningsåldern bedöms öka i framtiden.

### Väntetid:

Väntetid, dvs tiden från ansökan till erbjudande av plats har minskat något de senaste åren och påverkas av tillgång och efterfrågan.

---

<sup>16</sup> Nationella riktlinjer: Vård och omsorg vid demenssjukdom. Socialstyrelsen (2017)

<sup>17</sup> Se tabell 2.

<sup>18</sup> Se tabell 2.

## Bedömt behov av antal boendeplatser

### Antal platser i särskilt boende

I kommunens äldreomsorgsprogram för åren 2020–2025 (dnr VFN 2020–91) anges behovet vara 130 boendeplatser på särskilt boende år 2030.

Utifrån att antalet invånare som är äldre än 80 år bedöms öka till cirka 1 080 år 2040, behövs ett ökat antal boendeplatser på särskilt boende jämfört med dagens 96 platser.

Vid bedömningen av hur många platser som behövs, tas hänsyn till de faktorer som redovisas ovan.

### Alternativ 1 för bedömning av antal platser på särskilt boende:

Om nyttjandegraden bedöms bli 11% i framtiden, så behövs totalt 119 platser i kommunen.

### Alternativ 2 för bedömning av antal platser på särskilt boende:

Om nyttjandegraden bedöms bli 9,7% i framtiden, så behövs totalt 105 platser i kommunen.

I figur 3 nedan redovisas detta grafiskt, ställt i relation till om utbyggnad sker till totalt 126 platser i särskilda boenden.

*Figur 3 - Behov av SäBo-platser beroende på bedömd nyttjandegrad i relation till planerat antal platser*



Om kommunen bygger sju nya avdelningar, vilket innebär 84 nya platser på särskilt boende, i tillägg till 42 befintliga platser (Dinglegården 14 platser, Sörbygården 28 platser, Allégården avvecklas), får kommunen totalt 126 platser. Det kan innebära ett överskott på 7–21 platser år 2040.

För att undvika ett för stort överskott kan utbyggnad ske etappvis i takt med att behovet ökar.

Om nyttjandegraden ligger kvar på dagens 9,7 % så bedöms det i etapp 1 räcka med fem nya avdelningar (totalt 102 platser) fram till år 2033.

Kommunen kan lägga till en option att bygga ytterligare två avdelningar om kommunen, under projektiden för etapp 1, behöver ytterligare avdelningar.

#### Antal platser i korttidsboende

Kommunen bedömer att det kommer att behövas cirka 16 korttidsplatser (något fler än dagens 12 platser).

### **Typ av boendeplatser på särskilt boende**

Andelen brukare med demens bedöms öka i framtiden varför nya boendeplatser ska utformas utifrån detta behov.

## **Samlokalisering av verksamheter i nytt särskilt boende**

I ett nytt särskilt boende i Munkedal tätort bör även övriga verksamheter, som utför vård och omsorg i Munkedal tätort inrymmas.

De verksamheter som är aktuella är:

- Korttidsboende
- Dagverksamhet
- Matsal/restaurang
- Hemtjänst Munkedal
- Sjuksköterskor
- Rehab
- Hårvård
- Fotvård
- Tillagningskök
- Förråd för livsmedel, förbrukningsmateriel, läkemedel, hjälpmedel mm<sup>19</sup>

---

<sup>19</sup> Förråd som klarar kommunens behov vid kris eller annan långvarig störning anordnas på lämpligt sätt och på lämplig plats. Utredes, beslutas och anordnas separerat i särskild ordning.

# Förutsättningar vid utformning av lokaler för särskilt boende och övriga verksamheter

## Särskilt boende

Lokaler för särskilt boende utformas utifrån dagens behov och krav<sup>20</sup> vad gäller bland annat:

- Administrativa arbetsuppgifter, dokumentation och överslagsskrivning
- Förvaring och hantering av:
  - läkemedel
  - digital utrustning (mobiltelefoner, datorer)
  - övriga hjälpmedel inklusive välfärdsteknik
  - förbrukningsmateriel
  - elcyklar, permobiler och annan utrustning som ska laddas och/eller rengöras
  - arbetskläder (rent, smutsigt, tvätt och torkning)
  - städmaterial
- Sköljrum med spoldesinfektorer och diskdesinfektorer för rengöring av instrument och utrustning (flergångs)
- Mötesrum med digital teknik
- Personalrum
- Omklädningsrum
- Utformning som bidrar till att bibehålla brukarnas egna funktioner
- Matrum/samlingsal för aktiviteter
- Eventuellt träningskök (rehab)
- Anhörigrum

Boenderum grupperas i avdelningar med 12 boenderum på sådant sätt att samtliga boenderum kan hållas under uppsikt från en central plats då detta påverkar erforderlig personaltäthet.

Boenderum och hygienrum utformas utifrån bland annat:

- modern standard
- möjlighet att nyttja välfärdsteknik för att öka tryggheten för brukarna
- gällande regelverk, till exempel brand och utrymning
- utvärdering av erfarenheter från nya boende i andra kommuner
- målet att bidra till att bibehålla brukarnas egna funktioner
- behovet av lyfthjälpmedel
- enkel hantering av brukarnas tvätt
- god hygien inklusive sophantering
- bra inomhusklimat
- förvaring och hantering av läkemedel, förbrukningsmaterial och dokumentation
- hantering av dagens större hjälpmedel
- möjlighet att erbjuda parboende

---

<sup>20</sup> Se bland annat "Bygghälsa och Vårdhygien", Svensk Förening för Vårdhygien (2016-09-08)

Fastigheten utrustas med bland annat:

- reservkraft
- motorvärmare (för sjuksköterskor)
- laddplatser för elfordon
- fiberanslutning samt wifi med bra täckning för verksamhet, brukare och anhöriga
- parkeringsplatser nära Rehab då de hanterar mycket utrustning
- kallförråd för cyklar (side by side cykel)
- sophus för källsortering
- kylt bårum (eventuellt)
- skyddsrum (beroende på myndighetskrav)

Boendet ligger med fördel i närheten av vårdcentral för att ha närhet till läkare och annan samverkan.

Placeringen är avgörande för rekrytering och medarbetarnas möjlighet att ta sig till och från jobbet.

## **Korttidsboende**

Lokaler för korttidsboende utformas utifrån dagens behov vad gäller bland annat:

- Administrativa arbetsuppgifter, dokumentation och överrapportering
- Förvaring och hantering av:
  - läkemedel
  - digital utrustning (mobiltelefoner, datorer)
  - övriga hjälpmedel inklusive välfärdsteknik
  - förbrukningsmateriel
  - arbetskläder (rent, smutsigt, tvätt och torkning)
  - lakan, handdukar mm från tvätteriet
- Sköljrum med spoldesinfektorer och diskdesinfektorer för rengöring av instrument och utrustning (flergångs)
- Mötesrum med digital teknik
- Personalrum
- Omklädningsrum
- Utformning som bidrar till att bibehålla brukarnas egna funktioner
- Matrum/samlingssal för aktiviteter

Boenderum och hygienrum på korttidsavdelning utformas på motsvarande sätt som boenderum för särskilt boende. På det viset kan rum användas utifrån aktuellt behov, antingen för korttidsboende eller särskilt boende. Korttidsavdelningen behöver ha tillgång till 12 - 16 platser.

Korttidsavdelningen ligger med fördel i närheten av vårdcentral för att ha närhet till läkare då brukare har sämre hälsostatus vilket kräver större läkarmedverkan.

## Dagverksamhet

Lokaler för dagverksamhet utformas utifrån dagens behov vad gäller bland annat:

- Administrativa arbetsuppgifter/ kontor
- Rum för verksamheten

## Matsal/restaurang

För äldre personer som av olika skäl önskar nyttja denna möjlighet.

## Hemtjänst Munkedal

Lokaler för hemtjänsten utformas utifrån dagens behov vad gäller bland annat:

- Administrativa arbetsuppgifter, dokumentation och överrapportering
- Förvaring och hantering av bland annat:
  - läkemedel
  - digital utrustning (mobiltelefoner, datorer)
  - övriga hjälpmedel inklusive välfärdsteknik
  - förbrukningsmateriel
  - elcyklar och annan utrustning som ska laddas
  - arbetskläder (rent, smutsigt, tvätt och torkning)
  - städmaterial
  - livsmedel för hemtjänsttagare (kylt, fryst, torrt)?<sup>21</sup>
- Mötesrum
- Personalrum
- Omklädningsrum

## Sjuksköterskor

Lokaler för sjuksköterskor utformas utifrån dagens behov vad gäller bland annat:

- Administrativa arbetsuppgifter, dokumentation och överrapportering
- Förvaring och hantering av bland annat:
  - läkemedel
  - förbandsmaterial
  - digital utrustning (mobiltelefoner, datorer)
  - förbrukningsmateriel
  - arbetskläder (rent, smutsigt, tvätt och torkning)
- Mötesrum
- Personalrum
- Omklädningsrum

Sjuksköterskor behöver tillgång till motorvärmare och carport (läkemedel, defibrillator, syrgas, för att komma i väg snabbt).

---

<sup>21</sup> Utifrån kommande beslut om hur måltidsverksamheten ska utformas för hemtjänsttagare



## **Rehab**

Lokaler för rehab utformas utifrån dagens behov vad gäller bland annat:

- Administrativa arbetsuppgifter
- Förvaring och hantering av bland annat:
  - Rena och smutsig utrustning och materiel

På fastigheten behövs utrymme/kärl för kasserade hjälpmedel.

## **Hårvård**

Lokaler för hårvård utformas utifrån dagens behov.  
Nyttjas av extern entreprenör.

## **Fotvård**

Lokaler för fotvård utformas utifrån dagens behov.  
Nyttjas av extern entreprenör.

## **Tillagningskök**

Tillagningskök bör finnas på särskilt boende.

Köket utformas och dimensioneras så att det klarar ett fullt utbyggt särskilt boende.

Beroende på utfallet av den utredning som pågår beträffande hemtjänstmat kan även hantering och/eller produktion av hemtjänstmat behöva beaktas.

## **Förråd för livsmedel, förbrukningsmateriel, läkemedel mm**

Förråd som klarar kommunens behov vid kris eller annan långvarig störning anordnas på lämpligt sätt och på lämplig plats. Utreddes, beslutas och anordnas separerat i särskild ordning. Utredningen kan påverka planeringen av nytt särskilt boende.

## **Medarbetare och bemanning**

Rekryteringsbehovet kommer att öka både till följd av att antalet platser ökar samt att antalet demensplatser bedöms öka.

Det är viktigt att kunna erbjuda attraktiva arbetsplatser med god arbetsmiljö och goda möjligheter att ta sig till arbetet, även utan tillgång till egen bil, så att kommunen ses som en attraktiv arbetsgivare både för nuvarande och nya medarbetare.

Placeringen av särskilt boende är viktig både ur bemannings- och effektivitetssynpunkt.

## **Inhyrda lokaler**

Det finns ett behov att modernisera även de lokaler som idag hyrs in av Grönskan. Vissa åtgärder såsom att installera sprinkler planeras för närvarande.

Dialog behövs med Grönskan för att definiera vilka åtgärder som behöver göras samt förutsättningar vad gäller ekonomi med mera.

## **Trygghetslägenheter/seniorlägenheter**

I kommunens kommande bostadsförsörjningsprogram omnämns behovet av lägenheter anpassade för bland annat äldre personer, men även för andra i behov av särskilda insatser.

I nuläget finns inget ägardirektiv eller motsvarande som uppdrar åt Munkbo AB att tillhandahålla sådana lägenheter men frågan har aktualiserats.

Om det finns tillräcklig tillgång till trygghetslägenheter d v s lägenheter anpassade för äldres behov vad gäller tillgänglighet (eventuell hiss, hygienrum/toalett anpassad för stöd via hemtjänst och hemsjukvård) kan det vara ett bra alternativ för den som har svårt att klara sig i nuvarande boende samtidigt som behovet av särskilt boende senareläggs. Till följd av detta kan behovet av platser på särskilt boende bli lägre.

## **Delrapport 2 – Förstudie särskilt boende**

### **Ekonomiska konsekvenser, förutsättningar för dimensionering av nytt boende samt förslag på vilket scenario som bör genomföras**

#### **Bakgrund**

I förstudien för nytt särskilt boenden har delrapport 1 tagits fram under år 2022.

Förstudien omfattar även behovet av korttidsplatser samt samlokalisering av dagverksamhet, rehab, hemtjänst, kommunal hälso- och sjukvård samt tillhörande ledning och administration.

## Byggnad för särskilt boende, korttidsboende, dagverksamhet, hemtjänst, kommunal hälso- och sjukvård samt rehab

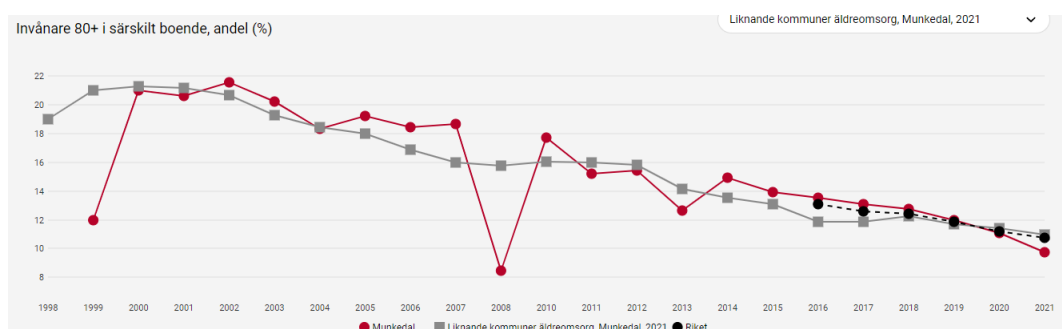
### Förutsättningar för dimensionering av nytt särskilt boende

Behovet av platser på särskilt boende påverkas av förbättrat hälsoläge, utvecklad hemtjänst, utvecklad hemsjukvård, nya behandlingsmetoder, bättre förebyggande åtgärder och tillgången till modernare bostäder med bättre tillgänglighet.

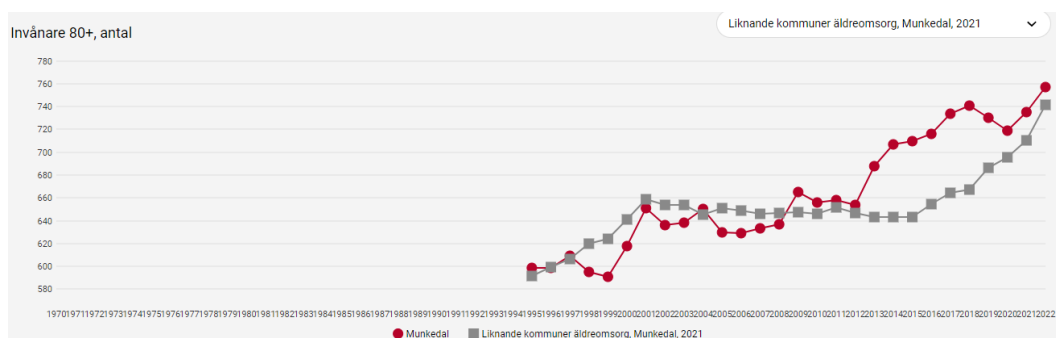
Möjlighet till parboende kan skapas genom att installera ljudisolerade dörrar mellan ett antal boendelägenheter. Idag finns totalt sju parboende/samboende i kommunen.

Nyttjandegrad (definieras som den andel av invånarna som är över 80 år och som bor i särskilt boende) används vid bedömningen av hur många platser som kommer att behövas på särskilt boende. Nyttjandegraden har minskat i Munkedals kommun (se figur 1 nedan) vilket förklarar att antalet platser räcker till trots ett ökat antal äldre (se figur 2 nedan).

Figur 4 - Andel invånare som är 80 år eller äldre och bor i särskilt boende



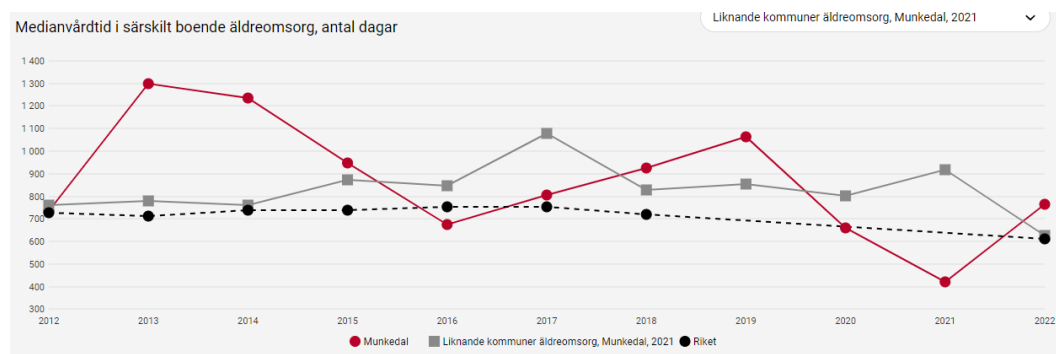
Figur 5 - Antal invånare som är 80 år eller äldre



Trenden är att medianvårdtiden både i Munkedal och på riksnivå har minskat (se figur 3 nedan). Utvecklingen är dock svårbedömd med tanke på att antalet personer med kognitiv svikt (demens med mera) bedöms öka samtidigt som det bland annat forskas kring nya läkemedel. Variationen i medianvårdtid mellan olika år beror på att årsvärdet beräknas för de boende

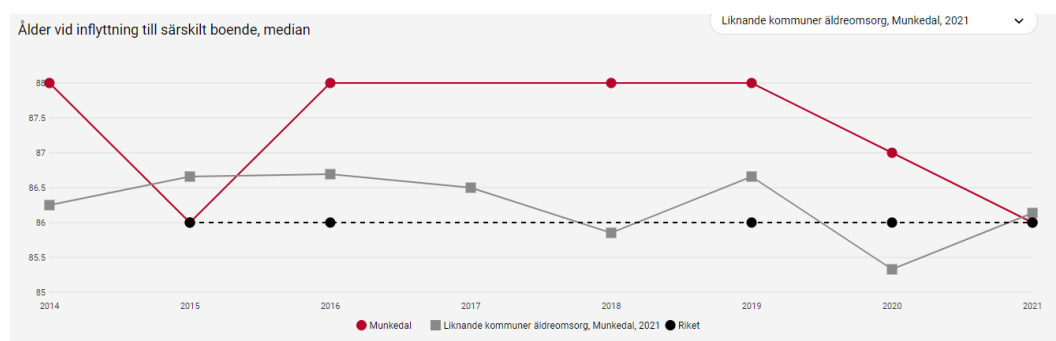
på särskilt boende som var 65 år eller äldre när de flyttade ut eller avled under aktuellt år. När en person som har bott länge på särskilt boende avlider eller flyttar ut påverkar detta medianvårdtiden det året. Medianboendetiden för de som idag bott mindre än 5 år på särskilt boende är 1,6 år.

Figur 6 - Medianvårdtid i särskilt boende



Beträffande ålder vid inflyttning så är den i princip oförändrad (se figur 4 nedan).

Figur 7 - Ålder vid inflyttning



I dagsläget bedöms det därför finnas behov av ett mindre antal ytterligare platser.

Det är dock viktigt att löpande följa utvecklingen och att göra förberedelser så att det är möjligt att relativt snabbt kunna möta ett eventuellt framtida ökat behov.

### Förberedelser för välfärdsteknik

Byggnaden ska anpassas så att olika typer av välfärdsteknik kan nyttjas.

Viktigt är till exempel att ha bra täckning med wifi, ett fast datanätverk samt bra mobiltelefon täckning inne i byggnaden.

### Dimensionering av korttidsboende

Det bedöms behövas 12 korttidsplatser med möjlighet till ytterligare cirka fyra platser.

På avdelningen kommer det att finnas träningskök och träningsrum.

Även korttidsplatserna bör utformas på samma sätt som lägenheter i särskilt boende anpassade för personer med kognitiv svikt (demens med mera).

### **Dimensionering av dagverksamhet**

Dagverksamheten dimensioneras för åtta brukare.

### **Dimensionering av Rehab**

Rehab kommer att ha tillgång till tre arbetsrum för 3 personer.

Beträffande träningskök och träningsrum se korttidsavdelning ovan.

### **Dimensionering av hemtjänst**

Hemtjänstgrupperna i Munkedal tätort kommer att ha tillgång till kontorsrum samt tre arbetsrum för 10–12 personer och förråd.

### **Dimensionering av ledning och administration**

För ledning och administration kommer att finnas kontorsrum för chefer, administratörer/planerare, sjuksköterskor, två gemensamma konferensrum (12 personer) samt tre gemensamma samtalsrum (4 personer).

### **Dimensionering av personalutrymmen med mera**

Gemensamma personalutrymmen kommer att finnas såsom lunchrum, vilrum, omklädningsrum, tvättstuga och torkrum.

### **Dimensionering av övrig service**

Övrig service kommer att finnas såsom entré samlingsal/matrum (vid dagverksamhet), orangeri/uterum, produktionskök, hår- och fotvård, dusch/bad/omklädning för vårdtagare, städcentral, vaktmästeri, verkstad och tvätt av hjälpmedel, rum för laddning för hjälpmedel, förråd för olika behov, kylrum för avlidna, inlastning, reservkraft, reservvattenmatning. Eventuellt kan skyddsrum bli aktuellt.

### **Utemiljö**

Utemiljö anläggs med gångslingor, uteplatser, planteringar, träd, skärmtak, träningsytor, staket/häckar, angöring och parkeringar med laddplatser för elfordon.

## **Placering av särskilt boende**

Vad gäller placering av nytt särskilt boende bör följande parametrar beaktas:

- Närhet till vårdcentral
- Medarbetarnas möjlighet att ta sig till och från jobbet.
- Merparten av de boende har tidigare bott i Munkedal tätort
- Möjligheterna till samlokalisering av hemtjänst

Närhet till vårdcentral är speciellt viktig för korttidsboendet, då det kräver mer läkarmedverkan, men även för annan samverkan.

Merparten av de boende på särskilt boende har tidigare bott i Munkedal tätort varför en placering på annan ort kan upplevas som negativ för vissa och/eller för anhöriga.

Hemtjänsten för centrala Munkedal fungerar inte att samlokalisera om nytt boende placeras långt från Munkedals centrum.

## **Resor med kollektivtrafik**

Möjligheten för medarbetare att resa till och från arbetet med kollektivtrafik är viktig. Arbetstiderna är normalt är 07:00 till 15:00, 14:00 till 22:00 samt från 21:00/22:00 till 07:00.

- Vid placering i Håby blir ställtiderna mellan arbetstiden och både ankomst respektive avresa ofta 30–60 minuter (Munkedal och Dingle). Boende i Dingle saknar möjlighet att resa kollektivt efter kvällspass.
- Vid placering i Dingle saknar medarbetare från Håby och Munkedal möjlighet att resa kollektivt då arbetet börjar/slutar klockan 22. Då de börjar jobba klockan 14 ankommer de 60–90 minuter innan arbetet börjar.

Angivna restider bygger på nuvarande tidtabeller för Västtrafik (inte sommartidtabell).

## Förutsättningar vid bedömning av kostnader

I denna rapport redovisas bedömd investeringskostnad och bedömd förändring av kommunens driftkostnader per alternativ, samt delar av de kalkylförutsättningar som använts.

Bedömningar har gjorts utifrån bedömt kostnadsläge 2023. Det finns dock stor osäkerhet kring framtida priser, räntor, inflation, lågkonjunktur, marknadsläge med mera.

### Bedömning av investeringskostnader

Vid bedömning av investeringskostnader för de olika alternativen har vissa nyckeltal använts för olika delar av byggnation och anläggning. I tabellen nedan redovisas några exempel på valda nyckeltal:

Åtgärd	Budgetpris
Renovering och ombyggnad	18 000 kr/m <sup>2</sup>
Nybyggnad allmänna ytor	25 000 kr/m <sup>2</sup>
Nybyggnad boendeavdelningar	28 000 kr/m <sup>2</sup>
Nybyggnad kök	50 000 kr/m <sup>2</sup>

Även kostnader för markarbeten, utrustning för utemiljö, markköp, markundersökningar och sanering har bedömts.

Utöver bedömning med nyckeltal har kostnader för projektering, byggherrekostnader och kalkylosäkerhet lagts till med följande valda procentpåslag:

Kostnad	Påslag
Projektering och byggherrekostnad för nybyggnation	6%
Projektering och byggherrekostnad för renovering om- och tillbyggnad	10%
Kalkylosäkerhet vid nybyggnad	10%
Kalkylosäkerhet vid renovering, om- och tillbyggnad	12%

### Bedömning driftkostnadspåverkan

I tabellen nedan redovisas de förutsättningar som använts för att bedöma hur mycket kommunens driftkostnader *förändras*.

Avskrivningstid fastighet	50 år
Kalkylränta	3,5 %
Avskrivningstid inventarier	7 år
Kalkylränta i budget 2023	2,5 %
Effektivisering av energikostnader vid renovering (jämfört med dagens kostnad)	-30 %
Effektivisering av energikostnader vid nybyggnad (jämfört med dagens kostnad)	-60 %
Verksamhetskostnader	Utfall 2022. Beräkning personalkostnader (löner 2022)
Driftkostnader fastighet	Detaljbudget för år 2023 alternativt nyckeltal
Underhåll (motivering se nedan)	År 1-5: 0 kr/m <sup>2</sup>
Fastighetsskötsel och administration	173 kr/m <sup>2</sup>
Lokalvårdskostnad	Nyckeltal enligt detaljbudget för år 2023
Måltidskostnad	Nyckeltal enligt detaljbudget för år 2023
Avgående kapitalkostnad för investeringar medtagna i budget 2023 för åren 2023 - 2025	Avskrivning och ränta enligt ovan
Effektivisering av verksamhet	Förvaltningens bedömning i respektive scenario (exklusive åtgärder som genomförs 2024)
Nuvarande driftkostnader (lokalvård, måltid, hyra)	Avräknade utifrån detaljbudget för år 2023

Motivet till att underhållskostnaden sätts till 0 kr/m<sup>2</sup>, oavsett om det gäller nybyggnation eller renovering, under de första fem åren av fastighetens livslängd är att:



- De delar av fastighetsbeståndet som förstudien avser kommer att vara i god kondition efter att åtgärder vidtagits samt att garantitiden är 5 år.
- Stora delar av underhållet de senaste åren har gjorts inom ramen för särskilt avdelade investeringsanslag, och har därmed inte tagits ur underhållsbudgeten.
- Ett alternativ till förslaget att sätta underhållskostnaden till 0 kr/m<sup>2</sup> för nya fastigheter under de första fem åren, skulle kunna vara att minska underhållskostnaden ingående i hyran från befintligt 101 kr/m<sup>2</sup> till 90 kr/m<sup>2</sup>. Detta skulle ge en mer rättvisande bild av hur de olika anslagen används, och en sammanvägd reduktion av underhållsbudgeten med cirka 770 000 kr/år. Detta hade också inverkat positivt på verksamheternas rörelseresultat.

### **Avveckling av fastigheter**

De kommunalt ägda fastigheter som inte kommer att nyttjas fortsättningsvis (Ekebacken samt eventuellt Allégården) bör säljas. Om fastigheter inte säljs belastas kommunen med kvarvarande driftkostnader.

Beträffande Dinglegården görs i scenario B och E en uppsägning av de boendelägenheter och tillhörande lokaler som kommunen hyr av föreningen. Lokaler för hemtjänsten hyrs även fortsättningsvis.

## Scenario B – Bedömda investeringar och förändrade driftkostnader

	Investering fastighet +inventarier (Mkr)	Förändring driftkostnad (Mkr/år)	Ökat antal platser
<b>Nytt särskilt boende med korttid och samlokalisering</b> Nybyggnad 48+12 lägenheter	262+2,5	+21,3	+34
<b>Allégården</b> Renovering	130+2,3	+6,1	0
<b>Totalt</b>	<b>392+4,8</b>	<b>+27,4</b>	<b>+34</b>

Evakuering av Allégården görs till nytt boende.

Ekebacken säljs, bokfört värde är idag cirka 6 000 000 kronor.

Hysesavtal i Dinglegården för boendelägenheter och lokaler kopplat till dessa sägs upp.

Hemtjänst Svarteborg blir kvar på Dinglegården.

Sörbygården behöver på sikt renoveras efter dialog men föreningen.  
Eventuellt ökad hyreskostnad till följd av detta är inte medräknad.

## Scenario C – Bedömda investeringar och förändrade driftkostnader

	Investering fastighet +inventarier (Mkr)	Förändring driftkostnad (Mkr/år)	Ökat antal platser
<b>Nytt särskilt boende med korttid och samlokalisering</b> Nybyggnad 84+12 platser	344+4	+20,2	+30

Allégården och Ekebacken säljs, bokförda värden är idag cirka 35 000 000 kronor respektive 6 000 000 kronor.

Dinglegården och Sörbygården behöver på sikt renoveras efter dialog men föreningen. Eventuellt ökad hyreskostnad till följd av detta är inte medräknad.

## Scenario E – Bedömda investeringar och förändrade driftkostnader

	Investering fastighet +inventarier (Mkr)	Förändring driftkostnad (Mkr/år)	Ökat antal platser
<b>Nytt särskilt boende med korttid och samlokalisering</b> Nybyggnad 96+12 platser	371+4,5	+15,8	+28

Allégården och Ekebacken säljs, bokförda värden är idag cirka 35 000 000 kronor respektive 6 000 000 kronor.

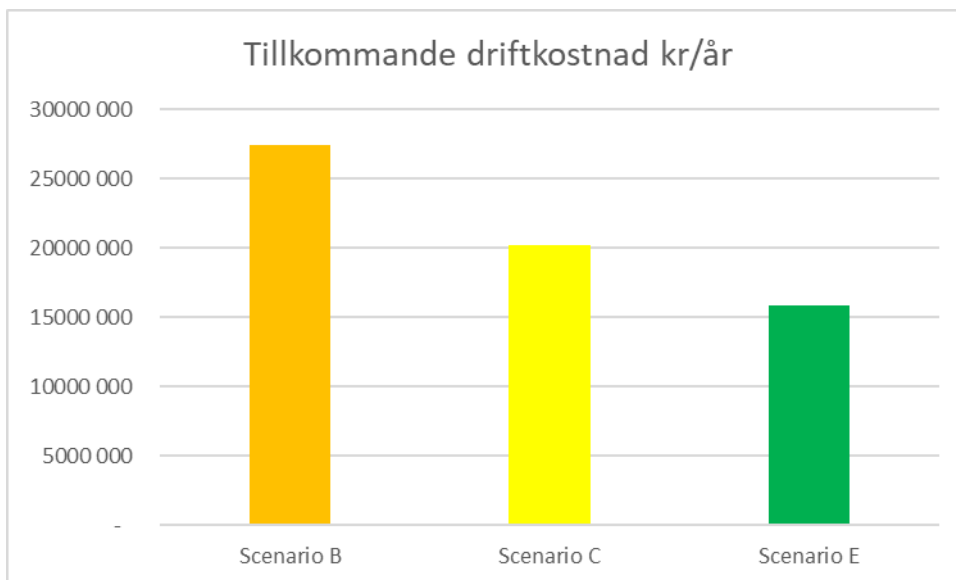
Hyresavtal i Dinglegården för boendelägenheter och lokaler kopplat till dessa sägs upp.

Hemtjänst Svarteborg blir kvar på Dinglegården.

Sörbygården behöver på sikt renoveras efter dialog men föreningen. Eventuellt ökad hyreskostnad till följd av detta är inte medräknad.

## Jämförelse av tillkommande driftkostnader för scenarierna

Figur 8 - Jämförelse av driftkostnader



### Kommentar till skillnaden mellan scenario B och C

Orsakerna till att scenario C är cirka 7 300 000 kronor billigare än scenario B är:

- Verksamhetskostnader inklusive personal -2,4 Mkr
- Lokalkostnader inklusive lokalvård -4,8 Mkr
- Måltidskostnader -0,1 Mkr

Skillnaden beror delvis på att det i scenario C är fyra färre platser, vilket motsvarar cirka 5 000 000 kronor/år. Men i scenario B finns fortfarande en "halv avdelning" kvar på Allégården.

### Kommentar till skillnaden mellan scenario C och E

Orsakerna till att scenario E är cirka 4 400 000 kronor billigare än scenario C är:

- Verksamhetskostnader inklusive personal -2,8 Mkr
- Lokalkostnader inklusive lokalvård -1,5 Mkr
- Måltidskostnader -0,1 Mkr

Skillnaden beror delvis på att det i scenario E är två färre platser vilket motsvarar cirka 2 500 000 kronor/år.

## Bedömning av de olika scenarierna

Utifrån bakgrund, nuläget, förutsättningar och behov (redovisade i delrapport 1) samt bedömt investeringsbehov och driftkostnadspåverkan (redovisat i denna delrapport) bedömer förvaltningen alternativen på följande sätt:

- **Scenario B bör inte genomföras** då det:
  - har tydliga brister ur ett verksamhetsperspektiv då kommunen får två halvstora särskilda boenden vilket inte är effektivt vare sig ekonomiskt eller bemanningsmässigt
  - total genomförandetid blir längst då Allégården ska renoveras efter att nytt boende är klart (evakuering)
  - högst investeringskostnad
  - kommunens driftbudget kommer att belastas med ytterligare cirka +27 400 000 kr/år. Kostnaden bygger på 4–6 fler boendeplatser än övriga scenarier, vilket motsvarar cirka 4–7 000 000 kr/år.

Om hela den tillkommande kostnaden fördelas på de tillkommande platserna så blir den cirka 800 000 kronor per plats (dagens platser kostar cirka 600–900 000 kr/plats)

Driftbudgeten kommer eventuellt senare att belastas med en ökad hyreskostnad efter att Sörbygården renoverats.

- **Scenario C är tveksamt att genomföras** då det:
  - har vissa brister ur ett verksamhetsperspektiv då Dinglegården behålls. Enheten med högst kostnad per plats och begränsade möjligheter till samordning av bemanning bibehålls.
  - kommunens driftbudget kommer att belastas med ytterligare cirka +20 200 000 kr/år.

Om hela den tillkommande kostnaden fördelas på de tillkommande platserna så blir den cirka 670 000 kronor per plats (dagens platser kostar cirka 600–900 000 kr/plats)

Driftbudgeten kommer eventuellt senare att belastas med en ökad hyreskostnad efter att Dinglegården och Sörbygården renoverats.

- **Scenario E bör genomföras** då det:
  - är verksamhets- och bemanningsmässigt det bästa alternativet
  - ger den lägsta ökningen av kommunens driftkostnad +15 800 000 kr/år

Om hela den tillkommande kostnaden fördelas på de tillkommande platserna så blir den cirka 570 000 kronor per plats (dagens platser kostar cirka 600–900 000 kr/plats)

Driftbudgeten kommer eventuellt senare att belastas med en ökad hyreskostnad efter att Sörbygården renoverats.

## Sammanfattning av förvaltningens bedömning av de olika scenarierna för nytt särskilt boende

Förvaltningens bedömning av de olika scenarierna är sammanfattade i figur 5 nedan.

Figur 9 - Sammanfattning av förvaltningens bedömning av de olika scenarierna

### Förstudie Säbo 2023

Bedömning av aktuella alternativ.  
Nettokostnadsökning *utöver* nuvarande och budgeterad kostnad

Scen.	VFN	Förvaltning	Ekonomi	Kort beskrivning
B		Orange	Inv. 392+4,8 Mkr Drift +27,4 Mkr/år Totalt 130 +12 platser	<ul style="list-style-type: none"><li>Nytt <u>Säbo</u> 48 + 12 platser samt samlokalisering</li><li>Allégården renoveras 54 platser</li><li>Sörbygården kvar 28 platser (renoveras på sikt)</li><li>Dinglegården och Ekebacken avvecklas som särskilt boende</li><li>Omfattar 13 000 m<sup>2</sup> BTA</li></ul>
C		Gul	Inv. 344+4 Mkr Drift +20,2 Mkr/år Totalt 126 +12 platser	<ul style="list-style-type: none"><li>Nytt Särskilt boende 84 + 12 platser samt samlokalisering</li><li>Sörbygården kvar 28 platser (renoveras på sikt)</li><li>Dinglegården kvar 14 platser (renoveras på sikt)</li><li>Allégården och Ekebacken avvecklas och säljs</li><li>Omfattar 10 000 m<sup>2</sup> BTA</li></ul>
E		Grön	Inv. 371+4,5 Mkr Drift +15,8 Mkr/år Totalt 124 +12 platser	<ul style="list-style-type: none"><li>Nytt <u>Säbo</u> 96 + 12 platser samt samlokalisering</li><li>Sörbygården kvar 28 platser (renoveras på sikt)</li><li>Allégården och Ekebacken avvecklas</li><li>Dinglegården avvecklas som särskilt boende</li><li>Omfattar 11 000 m<sup>2</sup> BTA</li></ul>

Grön = mycket bra, Gul = Genomförbart med vissa brister,  
Orange = Genomförbart med tydliga brister, Röd = inte genomförbart.

### Förslag till successiv utbyggnad

Då behovet av ytterligare platser i särskilt boende inte bedöms öka kraftigt i närtid bör ett nytt särskilt boende byggas med 84 platser (totalt 112 platser i kommunen) samt en korttidsavdelning med 12 platser (en avdelning mindre än det som kostnader har kalkylerats för). Samtliga lägenheter ska vara anpassade för personer med kognitiv svikt (demens med mera).

Förberedelser bör göras för en kommande tillbyggnad med upp till ytterligare 48 platser.

Behovet av platser i särskilt boende bedöms i framtiden löpande av förvaltningen i samband med årlig översyn av nämndens lokalbehovsplan.