



Diarienummer:

Datum: 2023-05-17

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

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

Projektledare: Åke B Lindström

#### **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**

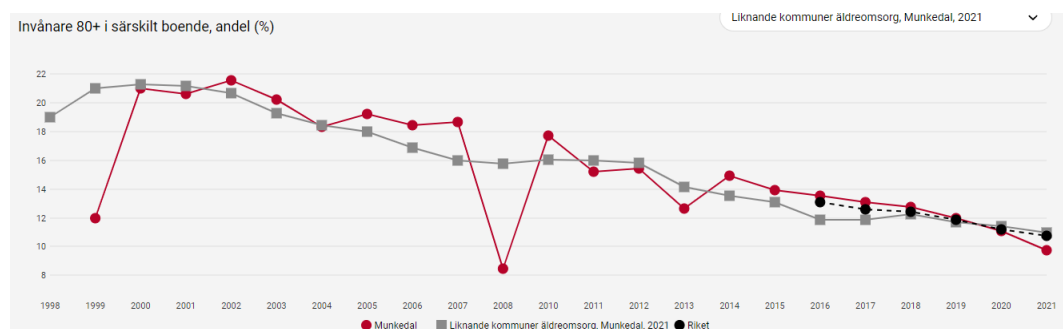
Behovet av platser på särskilt boende påverkas av förbättrat hälsoläge, utvecklad hemtjänst, utvecklad hemsjukvård, nya behandlingsmetoder, bättre förebyggande åtgärder och tillgången till modernare bostäder med bättre tillgänglighet.

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

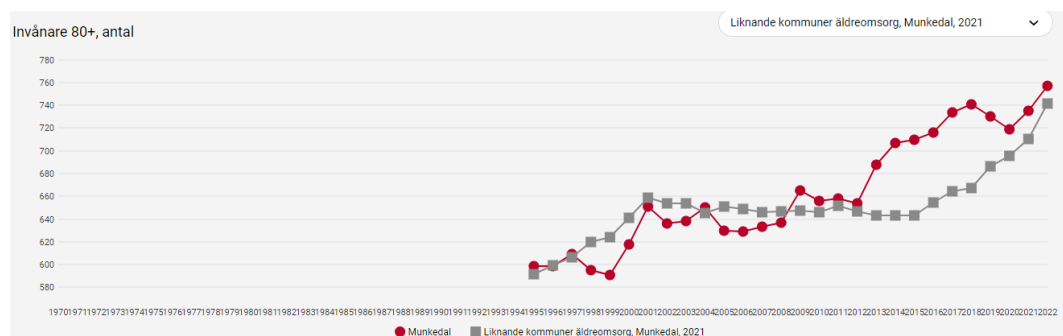
Nyttjandegrad (definieras som den andel av invånarna som är över 80 år och som bor i särskilt boende) används vid bedömningen av hur många platser

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

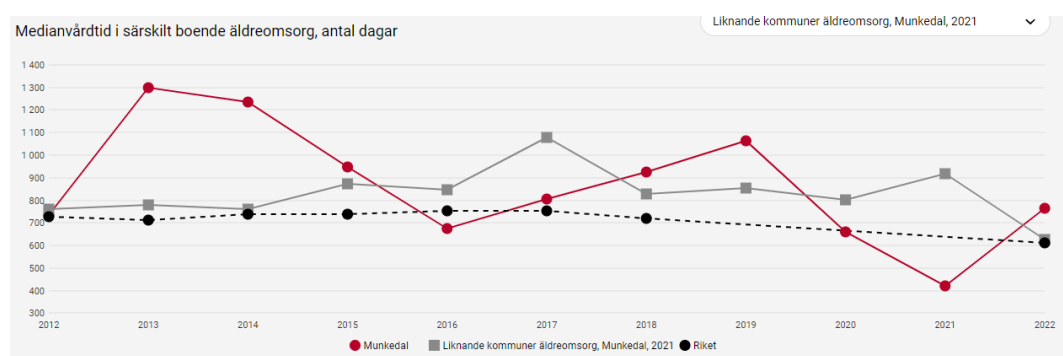


Figur 2 - Antal invånare som är 80 år eller äldre



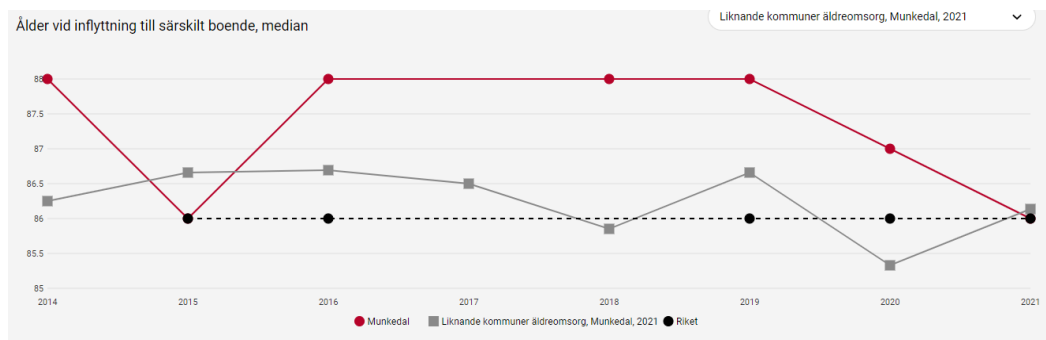
Trenden är att medianvårdtiden både i Munkedal och på riksnivå har minskat (se figur 3 nedan). Utvecklingen är dock svårbedömd med tanke på att antalet personer med kognitiv svikt (demens med mera) bedöms öka samtidigt som det bland annat forskas kring nya läkemedel. Variationen i medianvårdtid mellan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



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

Figur 4 - 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

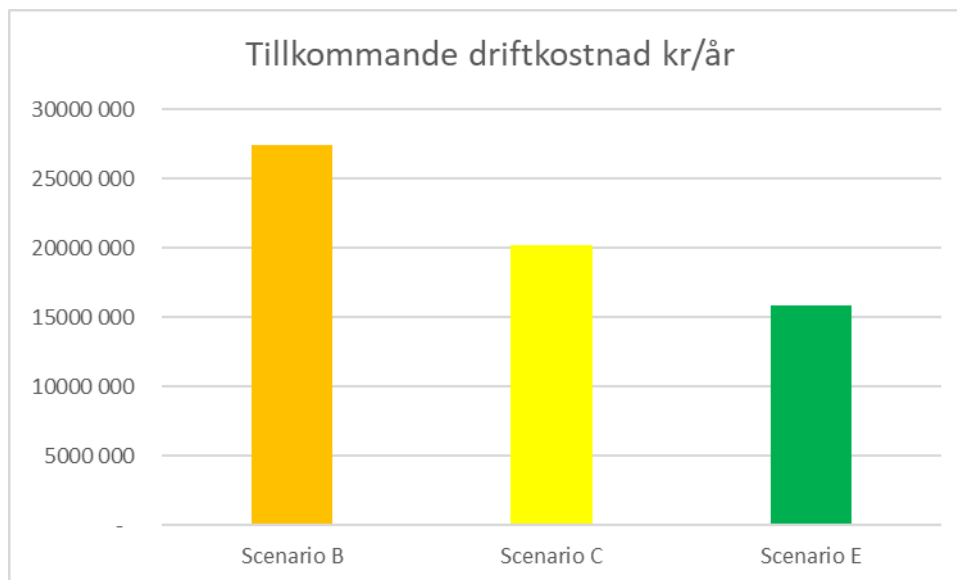
Allégården och Ekebacken säljs, bokförda värden är idag cirka 35 000 000 kronor respektive 6 000 000 kronor.

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



### 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 5 - 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.