

## Äldreomsorgscenter (ÄOC)

### Uppdrag

Socialnämnden har givit uppdrag till Socialförvaltningens förvaltningschef **att teckna avtal med Timråbo om att ta fram ett beslutsunderlag** för byggnation av ett Äldreomsorgscenter (ÄOC) i Timrå Kommun.

Uppdraget skall genomföras i samverkan med Timråbo där Timråbo tar fram förslag var ett ÄOC skulle kunna placeras samt hålla i projektering, upphandling och genomförande.

När Socialnämnden skriver avtal och påbörjar arbetet tillsammans med Timråbo behöver Timråbo förstärka sin organisation med externa resurser som agerar projektledare. Projektledaren ska för Timråbos räkning vara den som ansvarar för planering/projektering samt den som projektleder både genomförandeskede samt nödvändiga processer. Från det att beslut tas om start av projektledning och en projektledare anlitas betyder det att det blir en kostnad för socialförvaltningen (påverkan på budget/resultat).

Viktigt är att socialförvaltningen har gott och nära samarbete med Timråbos projektledare då socialförvaltningen kommer att vara slutkund.

**Kopplat till uppdraget ovan fick Socialförvaltningen den 16 juni uppgift att specificera följande punkter, se nedan, till att presenteras under septembers nämndsmöte.**

1. Vad ska ett äldreomsorgscenter innehålla?
2. Ekonomiska underlag kring ett nytt ÄOC
  - Storlek på rummen (30 kvm alt 34 kvm)
  - Avtalstid
  - Årshyra som övre gräns
3. Placeringsförslag
4. Rekommendera att byggandet sker i etapper
5. Trygghetsboende

## Nuläge äldreboenden Timrå Kommun

I den ekonomiska långtidsrapporten som PWC tagit fram för Timrå Kommun antas det att socialförvaltningen fram till 2035 kommer att ha behov av ytterligare 90 boende platser, särskilt boende. Idag har Timrå kommun 196 platser på sina fyra olika äldreboenden med lägenheter som är från 16 kvm upp till 66 kvm. Merparten av lägenheterna är mellan 30-40 kvm. Det finns även 16 st korttidsplatser som inte är inräknade i antalet nedan på Hagalids vård- och omsorgsboende.

- **Tallnäs**

Tallnäs vård- och omsorgsboende ligger i Tallnäs och har totalt 28 lägenheter. Idag hyr Timrå Kommun dessa lägenheter från extern part, Amasten. Lägenheterna på boendet är fördelade på fyra plan. Varje våningsplan har 7 st boenden.

- **Strandbo**

Strandbo vård- och omsorgsboende ligger i Söråker och här finns totalt 66 lägenheter.

På boendets mindre enheter finns matrum och gemensamt dagrum med TV i anslutning till lägenheterna. På två plan finns korridorboende med lägenheter som har tre rum och kök, två rummare och lägenheter med ett rum och kök.

- **Merlogården**

Merlogårdens vård- och omsorgsboende ligger i Timrådalen och här finns totalt 33 lägenheter fördelade på fyra plan. Alla lägenheter på Merlogården har 1 rum och pentry.

- **Hagalid**

Hagalids vård- och omsorgsboende ligger nära Timrå centrum och har totalt 69 lägenheter. Hagalid består av 5 enheter med tillgång till dagrum med TV samt en gemensam matsal. På två plan finns korridorboende som har lägenheter med två rum och kök och enrumslägenheter med kokvrå.

## Några aspekter att tänka på vid byggande av äldreboende

Särskilt boende för äldre är en behovsprövad boendeform enligt Socialtjänstlagen. Kommunerna är enligt 5 kapitlet 5 § i Socialtjänstlagen skyldiga att tillhandahålla särskilda boendeformer för service och omvårdnad för äldre som behöver särskilt stöd.

Parboende ska enligt lag, 4 kap 1 b Socialtjänstlagen (SoL), kunna erbjudas och för detta ändamål bör ett visst antal rum ska vara anpassade med lämplig storlek och planlösning.

Viktiga aspekter att tänka på när man bygger ett äldreboende är att det finns många fördelar att integrera med annan bostadsbebyggelse. Närhet till samhällsservice är viktigt liksom närhet till grönområde på plan mark anpassad för äldre. Det egna boendet är kanske den viktigaste platsen för den äldres upplevelse av trygghet. På ett äldreboende ska det finnas möjlighet för egen inredning för att skapa bästa möjliga hemkänsla.

Boendeytan för en brukare bör vara cirka 30-35 kvm. Inte mindre än 30 kvm och helst över 30 kvm. En anledning för att rummen bör vara större än 30 kvm är att säng ska kunna placeras mot vägg eller kunna ställas rakt ut för att underlätta lyft.

Lägenheterna ska bland annat innehålla hygienutrymme, pentry, låsbart medicinskåp och garderob för kläder. Skena ska finans i taket för möjlig montering av hissanordning.

Se nedan några aktuella exempel från andra kommuner som byggt äldreomsorgsboenden:

### **Sundsvalls Kommun**

Det nya äldreomsorgsboendet på Norra Kajen i Sundsvall har 11 st stycken lägenheter per plan (4 st våningar) med en storlek på 32-35 kvm samt ett antal parlägenheter.

### **Värmdökommun**

Under 2021 kommer Värmdökommun påbörja byggnationen av nytt äldreboende. Det särskilda boendet kommer att omfatta cirka 70 lägenheter. I beräkningen Timrå Kommun har fått tagit del av räknar Värmdökommun på att bygga lägenheter som är cirka 34 kvm stora.

### **Sandvikens kommun**

Nybyggnationen vid Ängsbackens vård- och omsorgsboende (äldreboende) i Sandvikens kommun har skett i olika etapper. Det befintliga boendet byggdes

tidigare ut med 44 lägenheter som stod klart i slutet av 2015. Ängsbacken 2, som invigdes juni 2019, har ytterligare 44 lägenheter på 33 kvm som består av ett rum med pentry, hall och ett badrum med kombinerad tvättmaskin och torktumlare. Varje lägenhet har dessutom centraldammsugare, medicinskåp och taklift. Lägenheterna är förberedda för digitala trygghetslarm, datakommunikation och tv-anlutning med flera kanaler.

### **Digitalisering**

För att kunna möta äldreomsorgens utmaningar behövs digitalisering och satsningar på välfärdsteknik.

Möjlighet till installation av olika IT-baserade lösningar och modern teknik ska finnas på ett särskilt boende. Fiber/internetkoppling/trådlöst internet ska finnas tillgängligt i alla lägenheter. TV ska kunna kopplas in i det egna rummet. Extra vikt bör läggas på system som är trygghetsskapande. Kameror och annan teknisk lösning bör beaktas för att effektivisera verksamheten.

### **Utemiljö**

Det är önskvärt att det särskilda boendet har en utemiljö som är lättillgänglig för hyresgästerna och som stimulerar till utevistelse och aktivitet. Den ska vara anpassad till för personer med nedsatt rörlighet och nedsatt orienteringsförmåga.

Det bör finnas gångvägar runt det särskilda boendet där man lätt kan köra med rullstol och rullator. Längs med vägen bör det finnas sittplatser. Det bör även finnas staket, häckar eller annan form av avgränsningar runt boendet för en trygg och säker utevistelse.

### **God arbetsmiljö**

Det särskilda boendet är även en arbetsplats för omvårdspersonal och bör därför vara ändamålsenligt utformat och leda till en god och effektiv arbetsmiljö, till exempel ska vilorum, gemensamma omklädningsrum och kontor finnas.

### **Parkeringar**

Boendet bör erbjuda parkeringsmöjligheter både till personal och anhöriga samt närhet till kollektivtrafik.

## 1. Vad ska ett Äldreomsorgscenter innehålla?

Särskild boende för äldre är enligt lagstiftningen ett boende som den enskilde erhåller efter en biståndsprövning. Den enskilde ska få hjälp och stöd under hela dygnet och tillgång till väl anpassad hälso- och sjukvård.

Begreppet äldreomsorgscentra finns inte i lagstiftningen utan tolkas som en verksamhet där ett flertal verksamheter för vilket socialnämnden ansvarar för riktade målgruppen äldre.

I dagsläget bedriver Timrå kommun dessa tjänster spridda över flera platser i kommunen vilket försvårar möjligheten att bedriva verksamheterna kostnadseffektivt. Vid byggandet av ett nytt äldreomsorgscentra inom samma område/byggnad så finns möjlighet att gemensamhetsutrymmen kan samordnas bättre än det gör idag samt att det är möjligt till effektiv bemanningsplanering och ökade mervärden för den boende.

För många av de boende utgör vård- och omsorgsboendet och kringliggande miljö hela deras tillvaro. Att det finns utrymmen för aktiviteter av olika slag är av stor vikt för att kunna tillgodose olika intressen. Utrymme för gemensamma aktiviteter kan också inkludera känslan av trygghet, meningsfullhet, samhörighet och gemenskap.

**Några förslag på kommunala verksamheter som kan ingå i ett ÄOC är:**

- **Dagvård för äldre**  
**Nuläge:** Lokaliserat på Bryggargatan, hyrd extern lokal, 20-25 beslut, stängd just nu pga av covid.  
**Kommentar från förvaltningen:** Dagvårdens nuvarande lokaler är inte ändamålsenliga på grund av brist på utrymme att ta emot personer med funktionshinder. En flytt av dagvård till äldreomsorgscenter skulle kunna innebära en mer flexibel verksamhet kopplat till brukarnas behov.
- **Korttidsboende**  
**Nuläge:** 16 st platser, lokaliserat på Hagalid.  
**Kommentar från förvaltningen:** Tanken med att placera korttidsvården på ÄOC är främst att det finns närhet till dagvård även under tiden man vistas på avlastning på korttidsvården.

- **Anhörigcenter**  
**Nuläge:** 1 st anhörigkonsulent, hyrd extern lokal på Köpmangatan.  
**Kommentar från förvaltningen:** Blir en naturlig mötesplats där t ex gruppaktiviteter men även individuella besök kan bokas in.
- **Personallokaler för hemtjänstgrupp**  
**Nuläge:** 4 st grupper utspridda på Wifsta, Wifsta västra, Sörberge och Söråker  
**Kommentar från förvaltningen:** I första hand kan det vara aktuellt att se över möjligheterna att hemtjänstgruppen i Sörberge får sin bas i lokaler i Äldrecentrat.
- **Rehab – personallokaler och hjälpmedelsförråd**  
**Nuläge:** Idag är allt samlat på Terminalvägen 12. Hyresavtal med extern fastighetsägare NP3.  
**Kommentar från förvaltningen:** Lokalen på Terminalvägen 12 har ingen möjlighet att expandera om behoven av legitimerad personal ökar över tid. Vi förordar därför att man tittar på denna lösning.

#### Några ytterligare förslag på verksamheter som kan ingå:

- **Träffpunkt med café**  
Träffpunkten ska vara en plats för den boende att möta anhöriga och andra seniorer.

Träffpunktsverksamhet tillsammans med cafémöjligheter ger mervärde både för brukare och anhöriga. Cafét skulle kunna drivas internt av till exempel av daglig verksamhet eller extern drift. Träffpunkten bör ligga i entréplan.

- **Gemensamhetslokaler**  
Alla gemensamhetslokaler bör ligga i entréplan och centralt inom fastigheten för att vara lättillgängliga.
  - **Aktivitetsrum**  
Aktivitetsrum är en lokal där personal och brukare kan genomföra olika aktiviteter i stora grupper. Aktivitetsrummet bör vara stort nog som samlingsplats för alla boende men även kunna skärmas av med skiljevägg.
  - **Rum för välbefinnande**  
Aktiviteter som kan vara aktuella i rum för välbefinnande är:

- Fotvård
- Hårvård
- Bad
- Massage
- Minigym
- Ljusterapi - Eftersom äldre personer behöver allt mer ljus för att känna välbefinnande kan ett ljusrum ersätta solljuset vintertid.

För de verksamheter där det är möjligt kan också externa aktörer verka i byggnaden.

## **2. Ekonomi**

Ekonomiska underlag har tagits fram av controller, bilaga 1. Exempler utgår från olika storlekar på lägenheternas yta (kvm) och hur kostnaderna förändras beroende på antal lägenheter.

Samtliga beräkningar är preliminära utifrån de uppgifter som finns tillgängliga i dag.

Fasta parametrar i kalkylen för kostnaden är biyta (faktor 2,12%), investering per kvm ca (37.000 kr), kalkylränta (6,5%), avtalslängd (35 år) samt driftskostnader per kvm (225 kr). Vilket ger en total investeringskostnad på ca 148 mnkr efter investeringsstöd beräknat med dagens penningvärde.

### **2.1 Storlek på rummen samt årshyra**

Räknar man på att bygga 60 stycken boendeplatser så blir den kalkylerade årshyran inkl driftkostnaden ca 11,8 mnkr med en storlek på 34 kvm per lägenhet.

### **2.2 Vad blir årshyran för 1 person boendeplats?**

Årshyran per brukare blir i exemplet 34 kvm, 68 tkr. Antagandet är att brukaren betalar 2.000 kr per kvm.

Det betyder att det blir en hyreskostnad per månad:

-5667 kr för 34 kvm

Förutom grundhyran tillkommer kostnad för omsorgsavgift (0-2125 kr beroende på avgiftsutrymme) och avgift för mat (118 kr/dygn) samt avgift för förbrukningsartiklar (cirka 200 kr i månaden).

Om en person har fullt avgiftsutrymme och betalar maxtaxa för omsorgsavgift kan den totala månadskostnaden bli: 11.532 kr i månaden (beräknat på ovan uppgifter).

### **2.3 Kostnad för kommande utredningar**

Timråbo kommer efter undertecknat avtal mellan bolaget och socialnämnden påbörja förstudiefasen och fånga verksamhetens behov. Kostnader som uppkommer under denna fas ingår i ovan nämnda projektkostnad. Efter godkännande påbörjas därefter projekteringsfasen som i sin tur ska godkännas innan projektet kan övergå till en upphandling av byggtreprenaden. Samtliga kostnader som förknippas med ovan nämnda faser bekostas av Timråbo och ingår i ovan nämnd hyreskostnad. Skulle socialnämnden avbryta någon av dessa faser och bryta genomförandeaftalet har Timråbo rätt att fakturera socialnämnden upparbetad kostnad.

#### **Kostnad förstudie/utredning**

Timråbo uppskattar att av projektkostnaden på 100 % brukar förstudiefasens kostnader uppgå till cirka 1,5-2 % av den totala investeringen.

#### **Total kostnad för projektering och byggledning**

Projektets kostnader för projektering, utredningar och projektledning brukar utgöra cirka 10-12% av totala kostnaden.

### **2.4 Statligt stöd till bostäder för äldre personer**

Om man ska bygga eller bygga om särskilda boendeformer för äldre som ges med stöd av socialtjänstlagen kan man söka statligt stöd som täcker en del av byggkostnaden.

Här nedan beskrivs översiktligt för stödet till bostäder för äldre personer. För att få en fullständig bild av de regler som gäller för stödet se bilaga 2 och [www.boverket.se](http://www.boverket.se).



### Stödet lämnas till särskilda boendeformer för äldre

Målet med stödet är att det ska bli fler särskilda boenden för äldre som behöver omvårdnad och service dygnet runt. Därför går stödet till särskilda boendeformer för äldre enligt socialtjänstlagen, där de boende har fått biståndsbeslut från kommunen.

Man kan få stöd för att:

- bygga helt nya särskilda boenden för äldre
- bygga om en byggnad med vanliga hyreslägenheter, så att den istället blir särskilt boende för äldre
- bygga om ett befintligt särskilt boende för äldre, men utan att dela de lägenheter som redan finns
- bygga om en lokal eller anläggning som tidigare inte har innehållit bostäder, så att den istället blir till ett särskilt boende för äldre.

Stödets storlek beror på antalet kvadratmeter och antalet boende.

Det som påverkar hur mycket pengar man kan få är storleken på lägenheterna och på hur många personer lägenheterna är byggda för.

- Om man bygger nytt eller gör en tillbyggnad kan du få 3 600 kronor per kvadratmeter boarea.
- Om man bygger om kan man få 3 200 kronor per kvadratmeter boarea.

Man kan bara få stöd för gemensamma utrymmen för just måltider, samvaro, hobby och rekreation. Trapphus, korridorer, tvättstugor och liknande utrymmen får alltså inte stöd.

**För en lägenhet där två personer kan bo** får man stöd för maximalt 50 kvadratmeter, även om lägenheten är större än så. Summan blir alltså densamma oavsett om lägenheten är 50 kvadratmeter eller 70 kvadratmeter. Gemensamma utrymmen får samma stöd per kvadratmeter, men för högst 20 kvadratmeter per lägenhet. Summan blir alltså densamma om man har 10 lägenheter och 200 kvadratmeter gemensamma utrymmen som om man har 10 lägenheter och 300 kvadratmeter gemensamma utrymmen.

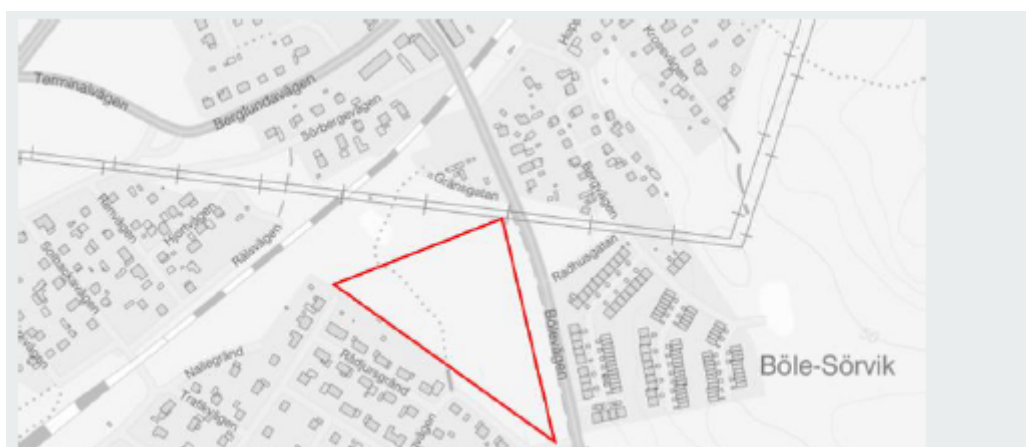
**För en lägenhet som är byggd för bara en person** kan man få stöd för maximalt 35 kvadratmeter, även om lägenheten är större än så. Man får stöd för gemensamma utrymmen för upp till 15 kvadratmeter per lägenhet.



### 3. Förslag på placering av ett ÄOC

Lokalresursplanen från 2019 föreslår att det planeras för ett större äldreboende i Böle/Sörberge.

På den plats som föreslås finns närheten till affär, kollektivtrafik, gångväg samt att området är platt så det gör att det är lättare för äldre personer som bor där att lätt kunna köra rullator och rullstol. Samtidigt är det mitt i ett område med både villor och flerbostadshus vilket ger möjlighet för anhöriga och närstående att bo i närheten.



*Bild: området mellan Bölevägen och Cirkelvägen som kan bli aktuellt för äldreboende och bostäder*

**Kommentar från förvaltningen:** Idag är kommunens äldreboende placerade centralt samt i Söråker. Så en ökad spridning av äldreboende i kommunen ses som positivt.

## 4. Byggnade av ÄOC i etapper

Utifrån genomförda utredningar/rapporter kommer Timrå Kommun på sikt att behöva ett ökat antal boende platser (enligt rapport från PWC är behovet ytterligare 90 st platser fram till 2035) för särskilt boende men när det uppstår är svårt att förutse exakt.

Det rekommenderas därför att investeringen sker i etapper och samordnas med eventuell överflyttning av andra verksamheter t.ex. dagvård, samt eventuell avveckling av några av dagens boenden eller enheter. Inflyttning av andra verksamheter till ett nytt ÄOC kan medföra effektivisering av både kvadrat meter och personaltäthet samt ge mer boendevärde för brukarna.

Andra kommuner har byggt i etapper där antalet färdigställda lägenheter anpassas efter ett succesivt behov.

Bygger man i etapper bör det tas stor hänsyn till både verksamhet och brukare vid uppförande vid nästa byggetapper.

## 5. Trygghetsboende

Trygghetsboende är bostäder som är avsedda för äldre personer som inte har behov som kräver vård- och omsorgsboende men som ändå är behov av trygghet och social gemenskap. Denna boendeform infördes först 2008 vilket innebär att det fortfarande finns ett begränsat utbud i landets kommuner. (Prop. 2017/18:23 s.20) Behov av stöd i den dagliga livsföringen tillgodoses även i denna typ av bostad genom hemtjänstinsatser. (Prop. 2017/18:23 s.22).

Inom Timrå kommun finns idag inga lägenheter i formen för trygghetsboende.

Lokalresursplanen som har tagits fram av Norrlands utredningstjänst förespråkar att Timrå Kommun (Socialförvaltningen tillsammans med Timråbo) bör utreda förutsättningarna för om Timråbo ska bygga ett trygghetsboende i området Böle/Sörberge.



## Sammanfattning

Begreppet äldreomsorgscentra finns inte i lagstiftningen utan tolkas som en verksamhet där ett flertal verksamheter för vilket socialnämnden ansvarar för riktade mot målgruppen äldre - som till exempel dagvård för dementa, träffpunkter mm.

I dagsläget bedriver Timrå kommun dessa tjänster spridda över flera platser i kommunen vilket försvårar möjligheten att bedriva verksamheterna kostnadseffektivt.

Uppförande av ett nytt ÄOC bör skapa förutsättningar för en mer effektiv och långsiktig äldreomsorg med möjlighet att använda modern teknik. Vid ett uppförande av nytt ÄOC bör socialförvaltningen se på möjligheterna att överflytta/avveckla annan verksamhet.

Byggandet av ett nytt ÄOC bör ske i etapper då utredningar/rapporter som gjorts visar på ett behov av ökat antal boende platser men när det exakta behovet uppstår är svårt att förutse. Om man beslutar att bygga i etapper bör efterföljande byggetapper inte störa verksamhet och brukare.

Från det att nämnden tar beslut om eventuell start av projektledning och en projektledare anlitas uppstår en kostnad för socialförvaltningen vilket påverkar förvaltningens resultat.

Förutsättningar att uppföra ett Trygghetsboende inom samma område som nytt ÄOC (Böle/Sörberge) bör utredas tillsammans med Timråbo.