

Anvisningar för nämndernas Lokalförsörjningsplaner

Lokalförsörjningsplaner ska tas fram för de nämnder som hyr in en betydande mängd lokaler för den egna verksamheten.

Lokalförsörjningsplanen ska samrådats med kommunledningskontorets lokalstrateg och ekonomidirektör, godkännas av kommunstyrelsen och utgöra underlag för nämndernas budgetarbete. Omfattningen bör vara ca 5-8 sidor. Nämnderna redovisar förslag till lokalförsörjningsplan senast 4 september (mailas till lokalstrateg).

Uppföljning av lokalförsörjningsplanerna ska göras i samband med delårsrapporteringen, där eventuella avvikelser samt en åtgärdsplan för de större avvikelserna ska redovisas i augusti samt vid bokslut. **Se punkt 5 nedan.**

Förklaring till nyckeltalsredovisning

Yta = kvm BRA

Plats = elev, boende (maxkapacitet)

Lokalkostnad = Total hyreskostnad exkl. moms/år. I

Lokalförsörjningsplan 2020-2029

lokalkostnad ingår alla kostnader i Karplan, det vill säga, inkl. el, va, värme, fastighetsskatt, ev. ombyggnadstillägg osv. exkl. moms.

Lokalplaneringen bistår med rapporter.

Nyttjandegrad, idrottshallar = Bokade timmar/Möjligt bokade timmar/år

Nyttjandegrad, boenden, förskolor, skolor, administrativa

lokaler = ”andel av maxkapacitet”

Lokalförsörjningsplanens innehåll

1. Inledning

Lokalstrategi, Hur ska lokalförsörjningsplanen bidra till Ex vis ”Sammanhållen stad”

Den strategiska delen, det vill säga, den övergripande

kommunens övergripande mål?

delen av nämndens Lokal/funktionsprogram.

Ett av äldrenämndens viktigaste mål är att känner sig trygga i sin vardag och får stöd och hjälp när är att de som beviljas boende skall erbjudas ledigt boende månad upp måluppfyllelsen.

Demografi och samhällsutvecklingen med att allt fler olika boendeformer och stödinsatser. I vilken fysiska tillgängligheten samt digitalisering kommer i stor

”Äldrenämndens insatser ska bidra till att äldre personer behov uppstår.” Indikatorn för att mäta måluppfyllelsen inom tre månader från beslut. Äldrenämnden följer varje

vårdas i hemmet, leder till stora utmaningar vad gäller utsträckning vi kan möta behov i ordinärt boende, den utsträckning att påverka behovet av särskilt boende.

Planering av nya boenden sker utifrån de behov som populationen. Man väger in faktorer som tillgänglighet medborgare i närliggande områden, socialt engagemang sammanhållen stad.

finns med fokus på rättvisare livsvillkor för den äldre för individen, att boenden blir en naturlig knutpunkt för och hållbarhet. Med detta verkar vi för en mer

2. Nulägesbeskrivning

Här ska en beskrivning av nämndens nuvarande beskrivas/kommenteras utifrån:

- Kapacitet, lokaleffektivitet
- Lokalkostnader

lokalbestånd göras. Befintliga lokaler ska



- Lokalernas tekniska status
- Lokalernas ändamålsenlighet
- Pågående förändringar (ombyggnationer)
- Utifrån uppgifterna i övrigt i nedanstående tabell

Under 2018 och 2019 gjordes en omställning av boendeformerna i Linköpings kommun. 11 st servicehus har omvandlats till sammanhållna servicehus med en utförare som har ansvar för samtliga insatser i huset. 10 st servicehus har omvandlats till kommunalt trygghetsboende. Trygghetsboendet erbjuder fritidsverksamhet, lunchservering och en värdinnefunktion. Det krävs inget biståndsbeslut för boende i trygghetsboende utan erbjudandet sker genom en köhantering. Resterande servicehus kommer att omvandlas under 2019, där omvandlingen är klar september 2019. Boendeformen ålderdomshem har upphört som insats och platserna omvandlas succesivt till boende med inriktning somatik, till boende för personer med demenssjukdom eller korttidsplatser. Vid mätning augusti 2019 har ca 43 % av beståndet omställts.

Utifrån planerad omställning kommer det att finnas följande särskilda boendeformer för äldre i kommunen:

- 540 servicelägenheter
- 200 Trygghetsboende
- 1 300 vårdbostäder varav ca 600 platser för personer med demenssjukdom
- Ca 120 korttidsplatser/växelvård

Varje månad blir ca 45 vårdbostäder blivit lediga för nya boende. Beläggningen i vårdboendena ligger på drygt 90% och har minskat sista året.

I nyckeltalsredovisningen nedan redovisas samtliga vårdbostäders platskostnad för lokaler. Det finns stora variationer i kostnaden per kvadratmeter för olika boenden.

Kvadratmeterkostnaden netto för olika objekt uppvisar stora variationer. En faktor som utöver byggnadsår, läge, standard med mera har betydelse är om boendet används som korttidsboende eller permanent boende. Vid korttidsboende får kommunen inte in någon hyresintäkt. Skillnaderna beror bland annat på när hyreskontrakten tecknades, förhållandet mellan lägenheter där nämnden får in hyra och övriga lokaler.

Totalt sett är 50 % av lokalytan i vårdbostadsobjekten lägenheter för vilka kommunen får in hyresintäkter. Övriga lokaler är gemensamhetslokaler för brukarna, korridorer, personalutrymmen mm. Det är stora skillnader mellan objekten med en variation mellan 35 % -75 %.

Lokalanpassningar sker kontinuerligt i samverkan mellan lokalsamordnare, LK-lokalplanering och berörda fastighetsägare. Det finns kontinuerliga behov av lokalanpassningar för att möta utförarnas behov av anpassade lokaler. I samband med att allt fler vårdboenden lagar mat i vårdbostäderna har behov av ombyggnation och ökat underhåll uppstått i de gemensamma köken/allrummen. Den höga omsättningen vid vårdbostäder (ca 40 % årligen) innebär behov av underhåll i högre grad än för vanliga hyreslägenheter. Detta sker i samband med byte av hyresgäst.

Nyckeltalsredovisning – befintliga lokaler (belopp i tkr)

Typ av lokal	Yta per plats	Lokalkostnad per plats	Energi-förbrukning per plats	Nyttjande grad
Vårdbostäder	71	15**	Snitt av tre boenden	Minst 95%*

* Äldrenämnden avtalar om garanterad beläggning med 95 %.

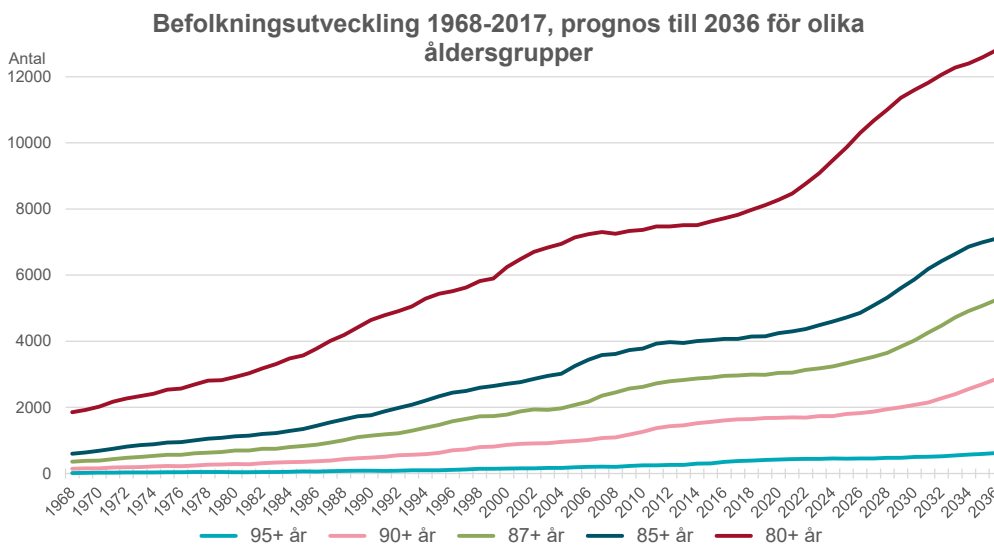
** Nettokostnad

3. Behovsbedömning (10 år framåt)

Behovsbedömningen ska göras utifrån nuläget med underlag från:

- Befolkningsprognos/demografi
- Utbyggnad/förtätning av staden (detaljplaner)
- Markreservationer
- Annat som kan påverka behovsutvecklingen

I diagrammet redovisas befolkningsutvecklingen för personer över 65 år. För personer 80-89 år sker en kraftig ökning 2020-2033 och för personer över 90 år är ökningen kraftig 2025-2036.



Beräkningstal - behov, andelar av respektive åldersgrupp

För att beräkna behovet av vårdbostadsplatser använder äldrenämnden olika nyckeltal för respektive åldersgrupp. Genomsnittsåldern för de som bor i vårdbostad var 2017 86 år.

Vårdbostad	Planeringstal- beräknat behov i olika åldersgrupper bokslut 2017
65-79 år	1,4 %
80-89 år	9,3 %
90- år	31,1 %

I förhållande till många andra kommuner bor en hög andel av de äldre i särskilt boende. Den främsta förklaringen till det är att kommunen behållit sina servicelägenheter som särskilt boende.

Utveckling av kommunes verksamhet för att kunna framtidens utmaningar ställer krav på utformningen av lokaler där vård- och omsorg ska bedrivas. Inför kommande år identifieras tre samhällsförändringar som får konsekvenser på utformningen av lokaler.

1. Allt fler svårt sjuka äldre vårdas i det egna hemmet vilket ställer större krav på hemsjukvårdens organisation. För att skapa förutsättningar för en effektiv hemsjukvårdsorganisation bör det finnas tillgång till lokaler på ett annat sätt än vad som finns idag. Med hänsyn till övrigt utvecklingsarbete som görs inom området ska lokaler för hemsjukvårdens verksamhet lokaliseras till färre adresser jmf med idag.
2. Med utgångspunkt i att det kommer att bli en allt större andel äldre finns det behov av att anpassa våra insatser. De målgrupper som vi kommer att skapa boende för i framtiden är framför allt personer med omfattande omvårdnadsbehov och personer med demenssjukdom. Det ställer krav på lokalernas utformning både när det gäller att skapa förutsättningar för att bedriva en effektiv verksamhet och anpassningar utifrån de behov som målgrupperna har vad gäller text utvistelse, utrustning, planlösning osv. I framtidens boenden ska det finnas

goda förutsättningar för digitalisering. Om samma grundstandard finns i samtliga vårdboendestäder möjliggör detta även att omställning utifrån behov kan ske mer skyndsamt än idag och då innebära oförutsedda extra utgifter. För att kunna göra en genomlysning av samtliga boenden ska det tas fram funktionsprogram som beskriver krav på lokalerna utifrån målgruppernas behov. Utifrån detta ska det göras en översyn av befintliga lokaler. Med den översyn som grund ska det tas fram en plan för att anpassa och/eller avveckla boenden.

3. I takt med utveckling av bland annat digitalisering i hemtjänst ökar även kraven på säkerhet gällande fastigheter för att förebygga inbrott, skadegörelse och även personalens säkerhet och arbetsmiljö. Säkerheten/skalskyddet på våra boenden är en viktig fråga som är eftersatt. Det behöver göras ett övergripande arbete med säkerhetszoner och genomgång av låssystem.

De förändringar som är gjorda sedan tidigare kommer att följas för att säkerställa att de ger förväntad effekt.

Under 2018 och 2019 omvandlas en del av servicelägenheterna till trygghetsboende. Förvaltningen kommer att följa behovet av sammanhållet servicehus och trygghetsboende för att kunna komplettera utbyggnadsplanen för vårdboende med en planering för framtida servicehus och/eller trygghetsboenden.

Med start årsskiftet 2017/2018 påbörjades omvandling av vårdboendestäder med inriktning ålderdomshem till att istället få inriktning sjukhem, boenden för demenssjuka och/eller korttidsboende. Denna omställning följs kontinuerligt och ställer ökade krav på lokaler när nya målgrupper flyttar in i verksamheterna. Dessutom kräver målgruppens ökade behov andra anpassningar på lokalerna för att deras behov ska kunna tillgodoses på ett kvalitetssäkrat sätt.

Vid uppföljning av lokalförsörjningsplanen 2019 ska social och omsorgsförvaltningen ta fram en modell för att beräkna behovet av särskilt boende för helheten, motsvarande den modell som idag finns för vårdboende.

I tabellen nedan redovisas andel personer i procent (täckningsgrad) i olika åldersgrupper som bodde i särskilt boende 2018. Siffrorna i parentes avser 2017. Källa: Kolada

	Andel av personer 65 år och äldre som bor i särskilt boende	Andel av personer 80 år och äldre som bor i särskilt boende
Eskilstuna	4,2 (4,2)	12,4 (12,4)
Jönköping	5,2 (5,4)	15,3 (16)
Linköping	6,3 (6,6)	17,7 (18,6)
Norrköping	4,4 (4,3)	13,6 (13,6)
Västerås	5,2 (5,3)	15,2 (15,6)
Örebro	4,1 (4,1)	13,2 (13,3)

4. Lokalförsörjningsplan 10 År

Nämnden redovisar följande förslag, till nybyggnation av boende för äldre 2020-2029. Vilken form av boende avgörs inför respektive byggnation, det vill säga ska boendet vara ett vårdboende eller serviceboende. Inför ställningstagande om inriktning på boende tas bland annat hänsyn till hur stort boende som det är möjligt att bygga på den anvisade tomten. Inriktning för vårdboende är 90-120 platser trygghetsboenden kan innehålla färre platser. Kostnader för hyrorna bedöms över åren rymmas inom ram, med demografimodellen som finansiering.

Behov av särskilt boende 2019-2028	Antal platser	Starttidpunkt	Nybyggnation/ombyggnad/avveckling
Älgvägen/Vistvägen	30-60	2022-01-01	Nybyggnation
Harvestad	40	2022-01-01	Nybyggnation
Djurgården	60	2023-01-01	Nybyggnation
Avveckling	-20	2024-01-01	Avveckling av mindre enheter
Skarpan	120	2024-01-01	Nybyggnation
Kallerstad	120	2026-01-01	Nybyggnation
Ospecificerat	90-120	2028-01-01	Nybyggnation
Ospecificerat	90-120	2029-01-01	Nybyggnation

Summa tillskott	530-620		
------------------------	----------------	--	--

Kommentar

Behov av vårdbostäder har räknats utifrån nuvarande planeringstal och befolkningsförändringar utifrån kommunens prognos från mars 2018.

Lokalkostnader och kapacitet – planerade lokalprojekt (belopp i tkr)

Lokal	Kapacitet	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	Prio
Berga (Skarpan)	120					10680	10680	10680	10680	10680	10680	1
Avveckling	-20					-1780	-1780	-1780	-1780	-1780	-1780	
Älgvägen/Vistvägen	30-60			5340	5340	5340	5340	5340	5340	5340	5340	2
Harvestad	40			3560	3560	3560	3560	3560	3560	3560	3560	3
Djurgården	60				5340	5340	5340	5340	5340	5340	5340	4
Stångebro/Kallerstad	90-120							10680	10680	10680	10680	5
Ospecificerat	90-120									10680	10680	6
Ospecificerat	90-120										10680	7
Summa	620			8900	14240	23410	34090	20263	20263	30943	41623	

Av prioriteringsordningen framgår vilka lokaler som eventuellt inte ryms inom ram/resursfördelning.

Nyckeltalsredovisning – planerade lokalprojekt (belopp i tkr)

Typ av lokal	Yta per plats	Lokalkostnad per plats	Nyttjande grad
Vårdbostäder	71	89	Minst 95%*

*Äldrenämnden avtalar om garanterad beläggning med 95 %.

