



Lokalförsörjningsplan 2022-2031



1. Inledning

Ett av äldrenämndens viktigaste uppdrag är att insatser ska bidra till att äldre personer känner sig trygga i sin vardag och får stöd och hjälp när behov uppstår i särskilda boenden som är utformade efter deras behov.

Demografi och samhällsutvecklingen med att allt fler vårdas i hemmet, leder till stora utmaningar vad gäller olika boendeformer och stödinsatser. I vilken utsträckning vi kan möta behov i ordinärt boende, den fysiska tillgängligheten samt digitalisering kommer i stor utsträckning att påverka behovet av särskilt boende.

Planering av nya boenden sker utifrån de behov som finns med fokus på rättvisare livsvillkor för den äldre populationen. Man väger in faktorer som tillgänglighet för individen, att boenden blir en naturlig knutpunkt för medborgare i närliggande områden, socialt engagemang och hållbarhet. Med detta verkar vi för en mer sammanhållen stad.

Utöver detta är lokalernas utformning viktiga utifrån ett arbetsmiljöperspektiv.

2. Nulägesbeskrivning

Under 2018 och 2019 gjordes en omställning av boendeformerna i Linköpings kommun. Elva st. servicehus har omvandlats till sammanhållna servicehus med en utförare som har ansvar för samtliga insatser i huset. Tio st. servicehus har omvandlats till kommunalt trygghetsboende. Trygghetsboendet erbjuder fritidsverksamhet, lunchservering och en vård/vårdinna funktion. Det krävs inget biståndsbeslut för boende i trygghetsboende utan erbjudandet sker genom en köhantering.

Nytt beslut om omställning av nuvarande servicehus och trygghetsboenden har fattats av äldrenämnd i maj 2021. Omställningen kommer att ske från och med 2023-05-01 då samtliga verksamheter övergår och blir biståndsbedömda trygghetsboende.

Äldrenämnden har under 2020/2021 beslutat att ställa om 56 platser från vårdbostad med somatik till vårdbostad med inriktning för personer med demenssjukdom, då det finns ett stort behov av bostäder med denna inriktning. Under 2020 ställdes ytterligare 10 platser inom för att möta det ökade behovet. Social- och omsorgsförvaltningen följer löpande utvecklingen av ansökningar och behov för att ha en verksamhet som möter medborgarnas behov och fler omställningar kan bli aktuella utifrån detta.

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

- 540 servicelägenheter
- 1 300 vårdbostäder varav drygt 650 platser för personer med demenssjukdom
- Ca 120 som nyttjas som korttidsplatser och till växelvård

Varje månad blir ca 45 vårdbostäder blivit lediga för nya boende. Beläggningen i vårdboendena ligger på drygt 90 % och har minskat sista året. Beläggningsgrad påverkas av renoveringsbehov i verksamheterna, in- och utflytt mm.

Dessutom finns ca 180 lägenheter som används som trygghetsboendelägenheter och som för närvarande ses som ordinärt boende. Dessa kommer att ingå i det bestånds om blir biståndsbedömt trygghetsboende från och med maj 2023 och då kommer totalen av dessa lägenheter att vara ca 720 stycken.

I nyckeltalsredovisningen nedan redovisas samtliga vårdbostädernas platskostnad för lokaler. Det finns stora variationer i kostnaden per kvadratmeter för olika boenden. Skillnaderna beror bland annat på när hyreskontrakten tecknades, förhållandet mellan lägenheter där nämnden får in hyra och övriga lokaler.

En faktor som utöver byggnadsår, läge, standard med mera har betydelse för kvadratmeterkostnaden är om boendet används som korttidsboende eller permanent boende. Vid korttidsboende får kommunen inte in någon hyresintäkt, utan endast ersättning för kost och omvårdnad. 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 %.

Möjligheterna för att bygga kostnadseffektiva verksamheter (yta, lokalutformningar för tillsyn etc.) påverkas även av de markanvisningar som ges. Kostnaden varierar var i kommunen man bygger och även hur stor hyreskostnad för den enskilde blir. Dessutom påverkas äldrenämndens budget av de driftskostnaderna för

verksamheten som tillkommer och påverkas både av utformning av lokaler, krav från tillsynsmyndigheter och storlek.

Planeringsprocesser

Lokalanpassningar sker kontinuerligt i samverkan mellan lokalsamordnare, Lejonfastigheter och berörda fastighetsägare. Det finns kontinuerliga behov av lokalanpassningar för att möta utförarens behov av anpassade lokaler. I samband med att alltfler vårdboenden lagar mat i vårdbostäderna har behov av ombyggnation och ökat och 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. Bedömning av detta sker i samband med byte av hyresgäst.

I brukarundersökningar samt i dialog med utförare, framkommer ofta lokalernas skick som en faktor som påverkar trivsel för de boende och arbetsmiljön för personal. Det finns behov av att göra en översyn av lokaler för att kunna ta ställning till vilka som behöver renoveras, bytas ut eller uppdateras.

Funktionsprogram har tagits fram, och beslut har tagits i äldrenämnden juni 2021, för att säkerställa de krav som social- och omsorgsförvaltningen bedömt vara viktiga för att kunna ha ändamålsenliga lokaler för framtida verksamhet.

Under juni 2021 tog ledningsgruppen på Social- och omsorgsförvaltningen beslutet att inför framtida revidering av lokalförsörjningsplanen använda sig av ett nytt prognosverktyg som är framtaget av SKR. Prognosverktyget består av ett metodstöd som är utformat för att vägleda arbetet med att ta fram prognoser utifrån en strukturerad genomgång av behov, tillgång och förutsättningar i kommunen. Metodstödet ska bidra till en mer träffsäker prognos av invånarnas behov av särskilt boende.

Nyckeltalsredovisning – befintliga lokaler (belopp i tkr)

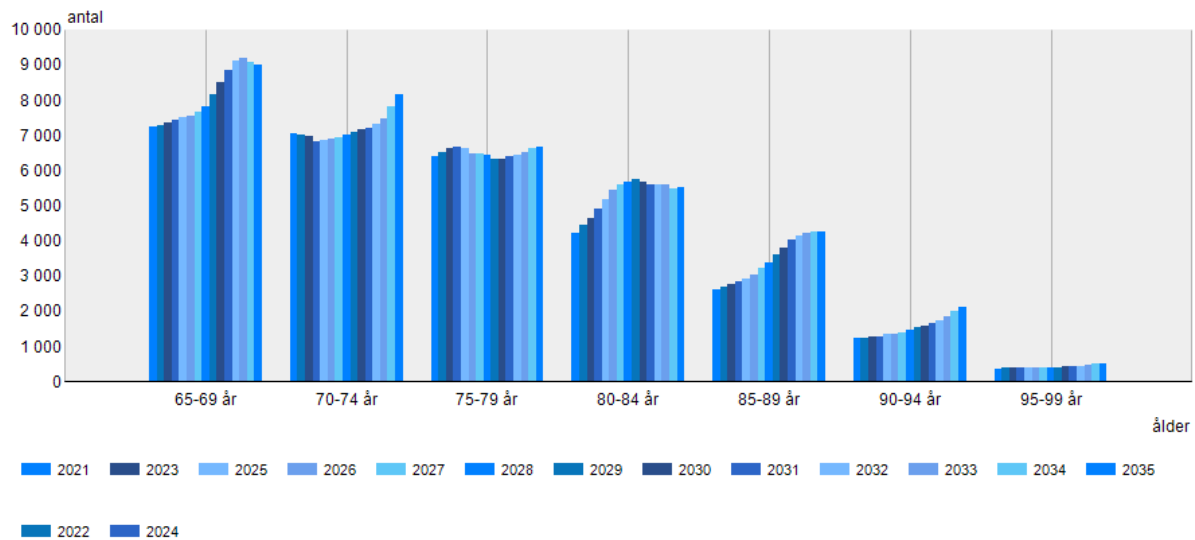
Typ av lokal	Yta per plats	Lokalkostnad per plats	Energi-förbrukning per plats	Nyttjande grad
Vårdbostäder	71	15**		Minst 95%*

* Äldrenämnden avtalar om garanterad beläggning med 95 %.

3. Behovsbedömning (10 år framåt)

I diagrammet redovisas befolkningsutvecklingen för personer över 65 år. För personer 80-84 år sker en kraftig ökning 2020-2028 och för personer 85-89 år är ökningen kraftig 2028-2030 med en stadig ökning fram till dess.

Befolkning och befolkningsprognos med utblick efter tid och ålder. Båda könen. 2021-2035



Befolkning och befolkningsprognos med utblick efter tid, kön och ålder. 2021-2035

	Båda könen						
	65-69 år	70-74 år	75-79 år	80-84 år	85-89 år	90-94 år	95-99 år
2021	7 255	7 060	6 390	4 210	2 596	1 243	366
2022	7 274	7 023	6 528	4 438	2 671	1 238	373
2023	7 335	6 987	6 638	4 619	2 749	1 284	376
2024	7 439	6 823	6 673	4 906	2 858	1 274	383
2025	7 500	6 842	6 606	5 169	2 926	1 340	383
2026	7 528	6 895	6 490	5 454	3 044	1 358	383
2027	7 652	6 922	6 468	5 584	3 225	1 403	383
2028	7 799	6 990	6 447	5 688	3 373	1 459	402
2029	8 163	7 095	6 307	5 732	3 600	1 521	399
2030	8 514	7 159	6 334	5 687	3 805	1 569	425
2031	8 841	7 190	6 393	5 603	4 024	1 637	431
2032	9 111	7 316	6 430	5 600	4 131	1 749	447
2033	9 174	7 462	6 503	5 597	4 215	1 842	471
2034	9 063	7 817	6 607	5 489	4 263	1 979	492
2035	9 007	8 160	6 675	5 527	4 242	2 100	510

Beräkningstal - behov, andelar av respektive åldersgrupp

För att beräkna behovet av särskilda boendeplatser använder äldrenämnden olika nyckeltal för respektive åldersgrupp. Genomsnittsåldern för de som bor i vårdboende är 86 år.

Vårdboende	Planeringstal- beräknat behov i olika åldersgrupper bokslut
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.

Framtidens utmaningar

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

- Eftersom allt fler äldre och även svårt sjuka äldre väljer att bo kvar i det egna hemmet ställer det stora krav på hemtjänst, hemsjukvård och rehabilitering. Social- och omsorgsförvaltningen har fått i uppdrag att ta fram en ny modell för att möta framtidens vård och omsorg i hemmet och för att ha en organisation på plats som kan möta det nationella arbetet med Nära vård 2030. Detta kommer ställa andra krav på lokaler än vad som finns idag. Det behöver därför finnas lokaler i varje område som kan säkerställa god och säker arbetsmiljö för fler personalkategorier än idag. Även teamarbete och det förebyggande arbetet som är viljeinriktningen i den nya modellen kommer att ställa krav på ändamålsenliga lokaler för dokumentation, samtal och samverkan.
- De målgrupper som vi kommer att skapa boende för i framtiden är framför allt personer med omfattande omvårdnadsbehov och personer med demenssjukdom inom SÄBO. 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 t.ex., patientsäkerhet, utevistelse, utrustning, tillgänglighet osv.
- I framtidens boenden ska det finnas goda förutsättningar för digitalisering. Om samma grundstandard finns i samtliga vårdboenden möjliggör detta att omställning utifrån behov kan ske mer skyndsamt än idag.
- 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
- Utmaningar kopplat till behov av minskning av utsläpp av växthusgaser samt anpassningar till ett förändrat klimat bör nämnas som ett femte fokusområde. Äldrenämnden ska kunna bedriva den verksamhet som de är skyldiga att bedriva även i ett föränderligt klimat och aktivt bidra till kommunens mål om ett Koldioxidneutralt Linköping 2025. Klimatarbetet ställer andra krav på nämndens lokaler för att de ska vara anpassade så att grunduppdraget kan bedrivas även vid t.ex. höga temperaturer, stora regnflöden och andra klimatrelaterade utmaningar. Det gäller för såväl befintliga fastigheter som vid nybyggnation och för såväl förebyggande insatser som akuta insatser. Området leder troligtvis till ökade kostnader för området lokaler för Äldrenämnden.

Sammantaget bör en genomlysning ske i samtliga lokaler. Detta för att kunna ta fram en tydlig plan för befintliga verksamheter, dvs. vilka kan bli ändamålsenliga genom att byggas om/byggas till, och vilka behöver på sikt avvecklas i takt med om- och nybyggnation. Här har även erfarenheter från pandemin påvisat brister och behov som tidigare inte varit lika tydliga.

4. Lokalförsörjning 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.

Lokalkostnader och kapacitet – planerade lokalprojekt (belopp i tkr)

Lokal	Kapacitet	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Berga (Skarpan)	90			8010	8010	8010	8010	8010	8010	8010	8010
Avveckling	-20				-1780	-1780	-1780	-1780	-1780	-1780	-1780
Älgvägen/Vistvägen	50-60				5340	5340	5340	5340	5340	5340	5340
Djurgården	90-120				10680	10680	10680	10680	10680	10680	10680
Linghem	60					5340	5340	5340	5340	5340	5340
Landeryd	120							10680	10680	10680	10680
Stångebro/Kallerstad	90-120							10680	10680	10680	10680
Ospecificerat	90-120									10680	10680
Summa	570-670			8010	14240	27590	27590	48950	48950	59630	59630

**Lokalkostnaderna har tagits fram utifrån senast kända hyresofferter och hyresnivåer samt nyckeltalet kostnad per plats. Indexuppräknings bör ske framöver.

** Nettokostnad Nyckeltalsredovisning – planerade lokalprojekt (belopp i tkr)

Typ av lokal	Yta per plats	Lokalkostnad per plats	Nyttjande grad
Vårdbostäder	71	20**	Minst 95%*

*Äldrenämnden avtalar om garanterad beläggning med 95 %.

**Nettokostnad

