

Beslutsunderlag framtidens boende för äldre och personer i stöd av omsorg och stöd i Kooperativ hyresrättsförening i Älvsbyns kommun.

Syftet är att

- *utreda vilka behov av boende för äldre och för personer i behov av vård och omsorg och stöd som Älvsbyns kommun behöver utifrån ett demografiskt perspektiv.*
- *beskriva utformningen, i text och ritning, av boenden utifrån behoven*
- *beräkna kostnaden av den föreslagna utformningen*
- *beskriva vad det innebär att bilda en kooperativ hyresrättsförening som äger och förvaltar fastigheterna*
- *dokumentera utredningen i form av ett beslutsunderlag till kommunen*

I utredningen skall nybyggnation eller ombyggnation utredas. Vid nybyggnation skall nyttjandet av de befintliga lokalerna utredas och beskrivas hur dessa kan nyttjas i framtiden.

Styrgruppen har under arbetets gång uppdragit till projektgruppen att även utreda möjligheterna till;

- *Kommunal hälso- och sjukvård lokaliserade till lämpligt ställe*
- *Hemtjänstlokaler som är lokaliserade till lämpligt ställe*
- *Ett tillagningskök som kan hantera alla måltider, säkra krisberedskap, möjliggöra optimala arbetsprocesser och hålla en god kvalitet*
- *Mottagningskök till alla enheter för att garantera en god kvalitet på måltiderna på plats*
- *Krisberedskap inom alla områden enligt ovan*

Innehåll

Sammanfattning	4
Förslag till beslut	10
Behovsanalys	11
Definitioner	11
Nuläge.....	13
Vård- och omsorg	13
Tillagningskök	26
Tillgång	27
Prognos demografisk utveckling	34
Behov.....	38
Särskilt boende	38
Trygghetsboende.....	43
Hemtjänst	44
LSS.....	45
Tillagningskök	47
Utformning/Programinnehåll.....	48
Särskilt boende	48
Trygghetsboende.....	49
LSS-gruppboende.....	49
Tillagningskök	50
Krisberedskap	52
Skisser	53
Särskilt boende	53
Trygghetsboende.....	56
LSS-gruppboende.....	59
Tillagningskök	61
Plan för genomförande	62

Befintliga lokaler.....	63
Kalkyler	68
Föreningskalkyl investering och nettokostnad för kommunen.....	68
Långtidsprognos föreningen.....	69
Äkta förening.....	69
Momsredovisning.....	69
Finansiering och kommunal borgen	69
Om utredningen	70
Beslut från styrgruppen.....	72
Om Kooperativ hyresrättsförening (KHF).....	75
Om samarbetspartner och referenser	76
Avtal och avtalsparter	76
Bilagor:	77

Sammanfattning

Riksbyggen och Älvsbyns kommun har sedan augusti 2024 samarbetat i ett gemensamt projekt som syftar till att kartlägga förutsättningarna för Älvsbyns kommuns hela boendeporfölj för äldre personer och personer i behov av stöd och omsorg, verksamhetslokaler för hälso- och sjukvård, hemtjänst, ett tillagningskök samt krisberedskap. Utredningen innefattar även att ta fram programinnehåll, skisser och kalkyler för ovanstående samt ett beslutsunderlag till kommunfullmäktige för att fatta beslut om att bilda en kooperativ hyresrättsförening och lämna kommunal borgen för att genomföra förslagen.

Nuläget för Älvsbyns kommun kan sammanfattas genom att jämföra med andra kommuner och den egna kommunen.

Vid jämförelser med andra kommuner:

- Högre andel av 80+ som bor på SÄBO
 - Ca 14,9% jämfört med ca 10%
- Samma kostnad per person som bor på SÄBO
 - Ca 1,1 mnkr
- Samma andel som har hemtjänst
 - Ca 3%
- Högre andel hemtjänsttagare med omfattande vårdbehov
- Högre kostnad per hemtjänsttagare
 - Ca 470 tkr jämfört med ca 400 tkr => ca 9,5 mnkr dyrare/år
- Kommunen har en högre andel invånare med insatser enligt LSS

Jämfört med den egna kommunen:

- Nettokostnadsavvikelsen för äldreomsorgen är 16,2% => 23 mnkr dyrare/år än den borde vara utifrån kommunens förutsättningar
- Ca 5 ej verkställda beslut fram till oktober 2024.
 - Risk för vite ca 3 000kr/dygn/person, vilket motsvarar den kostnad kommunen skulle haft för insatsen. För 90 dagar blir det totalt 1,4 mnkr för 5 ärenden.
- En del av den kö som finns till SÄBO placeras på en korttidsplats
- Finns ej boende för färdigbehandlade patienter från Regionen
 - 11 600 kr/dygn. Fram till aug 2024 har det kostat 2 mnkr
- När hemtjänsttimmar/brukare överstiger 87 timmar/månad är det billigare om personen får vård- och omsorg på SÄBO
- 16 % (23 st) av hemtjänsttagarna besväras ofta av ensamhet.
- Skicket på befintliga SÄBO är inte bra
 - Samtliga bedömningar från brukarundersökning när det gäller boendemiljön totalt, utomhus, den egna lägenheten samt gemensamma utrymmen ligger under rikets bedömningar.
 - Verksamhetens åsikter visar att lokalerna inte möjliggör effektiv bemanning och arbetsätt.
- Kvalitet grupp- och servicebostäder LSS - viktiga egenskaper saknas
- Kvalitet på tillagningskökens lokaler och funktioner. Från tidigare utredningar 2017 och 2021 framkommer

- Allvarliga brister i kökens funktioner, otillräckliga ytor, felaktigt nyttjade ytor mm
- Kapaciteten är utnyttjad till max
- Problem med centralkyla
- Det finns risk att tillståndet dras in om inte den kylda matkedjan från tillagning till servering kan upprätthållas
- Vid strömavbrott ett dygn i januari 2024 konstaterades att det finns brister i krishantering som behöver åtgärdas för tillagningskök, omsättningslager, distribution och arbetsprocesser.

Det finns en politisk viljeinriktning att den enskilde ska kunna bo hemma så långt det är möjligt. Det kan även uppnås genom att erbjuda senior- och trygghetsboenden, som är ett ordinärt boende där den enskilde kan bo kvar, när behovet av trygghet och gemenskap blir en del av anledningen till att söka hemtjänst eller en plats på SÄBO. Brukarundersökningen visar på en hög andel som besvärar av ensamhet.

Tillgången på lokaler och antal boenden respektive producerade portioner ser idag ut så här

Typ	Lokal	Fastighetsägare	Antal
SÄBO	Ugglan	Kommunen	48 lgh
SÄBO	Nyberga	Kommunen	56 lgh
Korttids	Lövstigen	Kommunen	8 lgh
Korttids	Skogsgläntan	Kommunen	2 lgh
Korttids	Ugglan akutrum	Kommunen	4 lgh
Biståndsbedömda trygghetsboenden			Saknas
Gruppboende	Almen	ÄFAB	4+6 lgh
Gruppboende	Poppeln	Privat	8 lgh
Gruppboende	Tärnstigen	Kommunen	4 (av 10) lgh
Serviceboende	Björkgatan	ÄFAB	13 lgh
HSV	Ugglan	Kommunen	
Hemtjänst	Fluxen	ÄFAB	
Hemtjänst	Violen, Vidsel		
Hemtjänst	Ugglan	Kommunen	
Tillagningskök	Älvåkraskolan	Kommunen	1 110 portioner
Tillagningskök	Fluxen	ÄFAB	330 portioner
Tillagningskök	Västermalms förskola	Kommunen	65 portioner
Tillagningskök	Åsens förskola	Kommunen	77 portioner
Tillagningskök	Timmersvansens förskola	Kommunen	135 portioner

Kommunen har 10 personer i kö till särskilt boende varav 7–8 personer befinner sig på korttidsboende i väntan på särskilt boende. Seniorboenden i olika former med olika fastighetsägare finns på den allmänna marknaden i kommunen.

Prognosen för befolkningsutvecklingen fram till 2033 innebär att antalet personer som är 80+ ökar med 189 st och antalet personer i arbetsför ålder 20–66 år minskar med 475 st. Det innebär att fler behöver plats på särskilt boende eller trygghetsboende samt att kommunen står inför en kompetensförsörjningsutmaning.

2025-01-14

Det står idag 200 i kö för kommande behov av lägenhet typ trygghetsboende.

Personer med insatser enligt LSS mellan 0 – 22 år (121 st), av dessa finns 10 barn i åldrarna 9-20 år på korttids, är högre än liknande kommuner LSS. Detta kan indikera på att det finns ett kommande behov av boende enligt LSS inom en tioårsperiod. Idag finns barn och ungdomar i anpassad grundskola, särskola och korttids/fritids LSS som kan tänkas att söka boende inom 5-10 år.

Utvecklingen av nära vård och omsorg beskrivs som ett paradigmskifte för vård och omsorg ur ett medborgarperspektiv. Viljeriktningen är att vårdens resurser ska förskjutas från sjukhusen till nära vård i ordinärt och särskilt boende samt till den regionala primärvården och kommunala sjukvården. Där behov av vård ska tillgodoses i mer öppna vårdformer genom förändrade arbetssätt, nära individen.

Antalet portioner till förskola och förskola bedöms minska, till SÄBO öka samt till hemtjänst oförändrat.

Behovet framöver är baserat på en befolkningsutveckling som innebär att antalet personer som behöver beslut om insatser på särskilt boende och trygghetsboende ökar. Dessutom håller inte nuvarande boenden och tillagningskök den kvalitet som önskas ur ett boende- och arbetsmiljöperspektiv.

Om det fortsätter att finnas samma behov som idag, dvs att 14,9% av personer som är 80+ och 1,3% av personer som är mellan 65-79 har en plats på SÄBO, samt att personer med omfattande vårdbehov som idag har hemtjänst behöver kommunen totalt 140 platser på SÄBO år 2033.

Om det i stället följer rikets och övriga Norrbottens kommuners trend att andelen 80+ som har plats på SÄBO minskar, antag till 11,9%, behöver kommunen totalt 110 platser på SÄBO år 2033. Förutsättningen till den trenden beror på att många kommuner arbetar med alternativa insatser såsom sk. mellanboenden, som är mer kostnadseffektiva och ger bra levnadsvillkor när behov av vård- och omsorg inte finns dygnet runt.

Av de 200 som idag står i kö för ett senior- eller trygghetsboende så kan man anta att åtminstone 14 st är intresserade att flytta till ett trygghetsboende.

Antalet portioner som behöver tillagas till SÄBO, hemtjänsten, dagverksamheten, skola och förskola beräknas till 1 750 portioner/dag.

Andelen som har behov av hemtjänst bedöms vara konstant medan behovet av hälso- och sjukvård bedöms öka i framtiden.

Antal korttidsplatser bedöms till ca 10 st i framtiden. Anledningen till att det saknas platser idag är att en del av den kö som idag finns till SÄBO placeras på en korttidsplats.

Utifrån den krisberedskap som kommunen önskar så har det framkommit behov av reservkraft på samtliga boenden och tillagningskök (portabelt på trygghetsboendet), utrymme för förvaring av livsmedel, torrvaror och kyl- och frysvaror på SÄBO i 7 dagar och samma på tillagningsköket men för torrvaror 14 dagar, möjlighet att koppla in vattentank på SÄBO och tillagningskök samt möjlighet att förvara sjukvårds- och förbrukningsmaterial på SÄBO i 3 månader.

Förslag till åtgärder utgår från tre perspektiv för att skapa värdiga boenden, kostnadseffektivitet och god arbetsmiljö. Utifrån de ovan beskrivna förutsättningarna och det framtida bedömda behovet har utredningen kommit fram till tre huvudspår av nybyggnationer.

Huvudspår	Boendeportfölj SÄBO och trygghetsboenden	Ett tillagningskök	Grupp- och servicebostäder
Består av	110 SÄBO lgh 10 korttids lgh HSV-lokaler 30 biståndsbedömda lgh 14 ej biståndsbedömda lgh Hemtjänstlokaler Åtgärder enl krisberedskap	1 tillagningskök för 1 750 portioner/dag Matsal för servering vid Älvåkraskolan Åtgärder enl krisberedskap	Totalt 24 lgh i gruppboendestäder. Fortsatt utredning om 4 gruppboendestäder med 6 lgh i varje istället för 3 gruppboendestäder med 6+2 lgh i varje. Åtgärder enl krisberedskap
Effekter:			
Värdiga boenden	Kvalitet ökar Antalet platser ökar för att motsvara behoven		Kvalitet ökar Antalet platser ökar för att motsvara behoven
Kostnads- effektivitet	Nettokostnad kommunen minskar – 23,8 mnkr/år, pay-off 2 år OM nuv SÄBO behöver rivas. Undviker vite för ej verkställda beslut Minskar kostnader för att inte kunna ta emot färdigbehandlade patienter från Regionen	Undviker indraget tillstånd Transport-km minskar Möjlighet att utöka antal portioner till SÄBO Från 208 till 240 portioner/dag	Nettokostnad kommunen inkl utjämningsystemet Kan bli detsamma eller + 3,7 mnkr
God arbetsmiljö	Kvalitet ökar Bidra till att säkra framtidens kompetensförsörjning Behovet av resurser minskar med 17,44 åa för det ökade behovet som befolkningsökningen 80+ innebär	Kvalitet ökar	Kvalitet ökar

Kvalitetsbristen i dagens servicebostäder föreslås åtgärdas genom förbättringar i de befintliga bostäderna tillsammans med fastighetsägaren, ÄFAB.

Genom att bygga en mix av SÄBO och biståndsbedömda trygghetsboenden (110+30 st) istället för enbart SÄBO (140 st) kommer kommunen att erhålla fler verktyg i sin boendeportfölj för att kunna tillgodose och bevilja rätt insats utifrån individens behov. Det är även mer kostnadseffektivt eftersom en plats på SÄBO kostar ca 1,1 mnkr/år/brukare.

Dagens höga tryck på särskilt boende samt det omfattande vårdbehovet inom hemtjänsten visar på att kommunen har behov av ett biståndsbedömt trygghetsboende. Skillnaden mellan ej biståndsbedömt trygghetsboende och biståndsbedömt trygghetsboende är att kommunen får

verktyg i sin boendepportfölj för att kunna tillgodose och bevilja rätt insats utifrån individens behov. Kommunen kan inte hänvisa en biståndsbehövande till ett ej biståndsbedömt trygghetsboende i sina bedömningar till beslut.

Ett trygghetsboende, biståndsbedömt eller ej, kan också vara en del i kommunens strategi för att få i gång flyttkedjor.

Utredningen föreslår att Älvsbyns kommun och Riksbyggen bildar en kooperativ hyresrättsförening (KHF) som köper mark från kommunen och andra markägare för att projektera, bygga och äga de föreslagna bostäderna och lokalerna. KHF är en egen juridisk person som styrs av Lagen om kooperativ hyresrättsförening och stadgarna. I styrelsen sitter representanter från kommunen, Riksbyggen och de som är valda av årsstämman. De boende blir medlemmar i föreningen och hyr sin lägenhet av KHF med kooperativ hyresrätt. Den som behöver kan få hjälp till hyran genom bostadstillägg och äldreförsörjningstillägg. Alla ska kunna hyra sin lägenhet. Kommunen hyr verksamhetslokaler och bedriver vård- och omsorg samt kostverksamhet.

Nuvarande lokaler som blir lediga föreslås att nyttjas så här:

Lokal	Förslag	Kommentar
Tillagningskök Älvåkraskolan	Behövs under byggtiden	Kvar i kommunens skolverksamhet
Tillagningskök Fluxen	Kan frigöras för andra behov	Gemensamhetslokaler eller lägenheter, ÄFAB.
Övriga tillagningskök	Behövs som serveringskök	Viss utrustning som reserv.
Almen - gruppboestad	Lägenheter	Uppsägning 9 mån innan utflyttning, ÄFAB
Poppeln - gruppboestad	Lägenheter	Uppsägning 3 mån innan utflyttning, privat
Tärnstigen - gruppboestad	Tomter till försäljning	Uppsägning x mån innan utflyttning, kommunen
Ugglan - SÄBO	Behövs under byggtiden	Sälja och hyra skyddsrum. Nedskrivning 11,5 mnkr. Riva.
Nyberga - SÄBO	Behövs under byggtiden	Sälja. Nedskrivning 14,6 mnkr. Riva

Kalkylerna för att genomföra alla tre huvudspår bedöms till en investering på knappt 900 mnkr. Jämfört med den kostnad som nuvarande lokaler hade kostat tillsammans med den ökning av behovet som uppkommer tack vare att befolkningen som är 80+ ökar i antal, är nettobesparingen ca 17 mnkr/år för kommunen.

Finansiering av förslagen genomförs genom att kommunen lämnar en kommunal borgen till den kooperativa hyresrättsförening som finansierar projektering och byggnation.

Plan för genomförande av uppförandet av föreslagna bostäder och lokaler är framtagen utifrån ökade behov av SÄBO och trygghetsboenden som är baserade på befolkningsprognosen samt förutsättningarna för att erhålla detaljplaner för fastigheterna. Dagens kvalitetsbrister är också ett argument till att starta så snart som möjligt.

När föreningen är bildad kan arbetet med att ta fram en detaljplan och projektera varje byggnad starta. När detaljplanen är klar och föreningen har fått ett förslag till fast avtalspris från Riksbyggen, kan styrelsen fatta beslut om att starta byggnationen. Bygget tar lite olika lång tid beroende på vilken byggnad det är. Observera att planen inte är fastslagen utan ska ses som en information i ett tidigt

2025-01-14

skede. För trygghetsboendet finns det möjlighet att ansöka om investeringsbidrag om ansökan kommer in till Länsstyrelsen i god tid innan årsskiftet 25/26.

Vad	Fastighet	DP	Datum	Start byggnation	Klart för inflyttning
Beslut KF			24 feb		
Stämma bilda KHF			19 mars		
Trygghetsboende och hemtjänst	Leken 12	Finns		Q4 2025	Q3 2027
Gruppboende	Apeln 2	Finns		Q1 2026	Q3 2027
SÄBO och HSV	Nybergshägnan	15 mån		Q2 2026	Q4 2028
Gruppboende	Nybergshägnan	15 mån		Q3 2026	Q1 2028
Gruppboende	Nybergshägnan	15 mån		Q3 2026	Q1 2028
Tillagningskök o matsal	Bonden 2,	Finns		Q1 2026	Q3 2027
Tillagningskök o matsal	Älvsbyn 25:1	15 mån		Q3 2026	Q1 2028

Förslag till beslut

Utredningens förslag innebär att Kommunfullmäktige behöver fatta ett antal beslut:

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att

1. Älvsbyns kommun tillsammans med Riksbyggen stiftar en kooperativ hyresrättsförening
2. Älvsbyns kommun utser tre ordinarie styrelseledamöter samt tre ersättare i föreningen. Vidare uppdrar Kommunfullmäktige till nämnda ledamöter att verka för att genomföra projektets redovisade förslag.
3. Älvsbyns kommun antar föreslagna stadgar för föreningen, enligt bilaga 1
4. Älvsbyns kommun och Riksbyggen tecknar stiftaravtal som reglerar syfte och mål med föreningen, enligt bilaga 2
5. Älvsbyns kommun säljer fastigheten till föreningen enligt senare upprättat köpekontrakt.
6. Älvsbyns kommun säljer fastigheten Leken 12 till föreningen enligt senare upprättat köpekontrakt.
7. Älvsbyns kommun säljer fastigheterna Bonden 2 eller Älvsbyn 25:1 till föreningen enligt senare upprättat köpekontrakt.
8. Älvsbyns kommun tecknar ett samverkansavtal med föreningen, enligt bilaga 3
9. Älvsbyns kommun lämnar kommunal borgen på 900 mnkr till KHF i Älvsbyn för finansiering av de föreslagna åtgärderna för ett särskilt boende med 120 lägenheter, ett trygghetsboende med 44 lägenheter varav 30 är biståndsbedömda, 24 gruppboendestäder, ett tillagningskök med kapacitet för 1750 portioner/dag och matsal samt verksamhetslokaler för hemsjukvård och hemtjänst.

Behovsanalys

Arbetet med behovsanalysen för boende för äldre och personer i behov av omsorg och stöd har till stor del utgått från SKR:s metodstöd för prognostisering av särskilda boendeplatser. Behovsanalysen innefattar även LSS-bostäder, trygghetsbostäder, biståndsbedömda trygghetsbostäder samt tillagningskök.

Nedan redovisas data och slutsatser.

Definitioner

Särskilt boende

En boendeform för äldre som omfattas av rätten till bistånd enligt Socialtjänstlagen. I boendet erbjuds service, personlig omvårdnad och hemsjukvård dygnet runt (heldygnssomsorg)

Trygghetsboende

Boende för 65+ som är pigga och aktiva och vill ha mer trygghet och social samvaro. Det ingår inte mat, service, omvårdnad eller sjukvård i själva boenden. Däremot ska bostäderna vara funktionellt utformade, det ska finnas gemensamhetslokaler för måltider, samvaro, hobby och rekreation. Bovärd är önskvärt.

Biståndsbedömt trygghetsboende

Samma krav som ovan men med möjlighet för kommunen att ge biståndsbeslut enligt Socialtjänstlagen för ett trygghetsboende, som blir som ett slags mellan-boende mellan hemtjänst i ordinärt boende och särskilt boende.

Hemtjänst

Insatser i det egna, ordinära, boendet.

Korttidsboende äldre

Ges till äldre som behöver rehabiliterande insatser eller eftervård under en begränsad period t.ex. efter sjukskrivning från sjukhus. Korttidsvård kan också ges till äldre som bor kvar hemma och vårdas av en nära anhörig (avlastning). En tidsbegränsad insats inom vård- och omsorgsboende.

Korttidsboende

Korttidsboende är ett tillfälligt boende för äldre eller personer med funktionsnedsättning, som ger möjlighet till avlastning för anhöriga eller rehabilitering för den enskilde.

Seniorboende

Egen lägenhet ofta anpassad utifrån tillgänglighetskrav med möjlighet till gemenskap. Ofta åldersgräns 65 + och egen bostadskö.

LSS-gruppboende

En gruppboende är ett boende för personer med ett så omfattande tillsyns- och omvårdnadsbehov att mer eller mindre kontinuerlig närvaro av personal är nödvändig. I en gruppboende ska ett begränsat antal lägenheter finnas samt gemensamma utrymmen för samvaro. Personal dygnet runt.

LSS-servicebostad

För den som behöver visst stöd i boendet men klarar en hel del själv. Egen lägenhet i samma område som fler lägenheter som tillhör servicebostaden. Gemensamma utrymmen. Personal vid behov dygnet runt.

Tillagningskök

I ett tillagningskök tillagas maten från grunden, antingen helt eller delvis, av färska råvaror. Detta innebär att både råvarorna hanteras och matlagningen sker i köket. Maten kan sedan serveras direkt på plats i anslutning till köket eller levereras till andra enheter som skolor/förskolor eller äldreomsorg. Ett tillagningskök är därför ofta större och har mer avancerad utrustning för att kunna tillaga och hantera en stor mängd mat.

Serveringskök

Serveringskök är ett kök där maten är färdigberedd och endast behöver serveras. De varma, kalla och neutrala komponenterna är redan tillagade och förvaras i täckta vagnar. Dessa vagnar rullas till serveringsplatsen där maten distribueras till gäster eller användare. I serveringsköket sker ingen grönsakshantering eller matlagning, utan fokus ligger på att värma och servera färdiglagad mat. Vissa serveringskök kan tillaga frukost och mellanmål.

Nuläge

Vård- och omsorg

Kommunens befintliga boendepportfölj

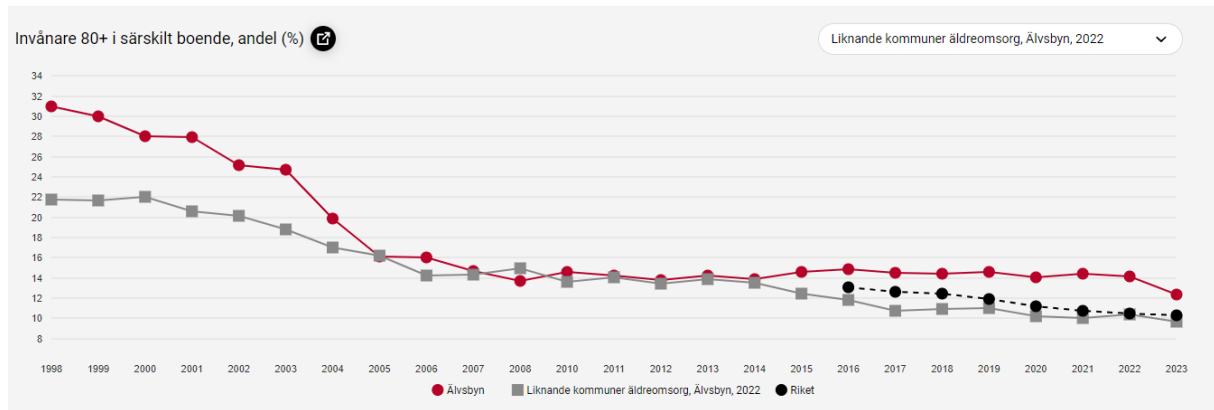
Boendetyp	Boende	Antal lgh	Antal fastigheter	Kommentar
Gruppboendestäder	Almen LSS	9	2	
	Poppeln LSS	8	1	
	Tärnstigen LSS	4 (10)	2	En byggnad är tom
Serviceboendestäder	Bjärkgatan SoL, LSS	13	1	Blandning av grupp- och servicebostad
Seniorboende SÄBO	Fluxen	58		Åldersgräns 70 +, centralt i Älvsbyn
	Ugglan	48	1	
	Nyberga	56	1	
Korttids	Lövstigen	8		
	Skogsgläntan	2		
	Ugglan akutrum	4		Håller inte kvalitetsmålet

Hur ser kommunens praxis ut vid val av insats för äldreomsorg?

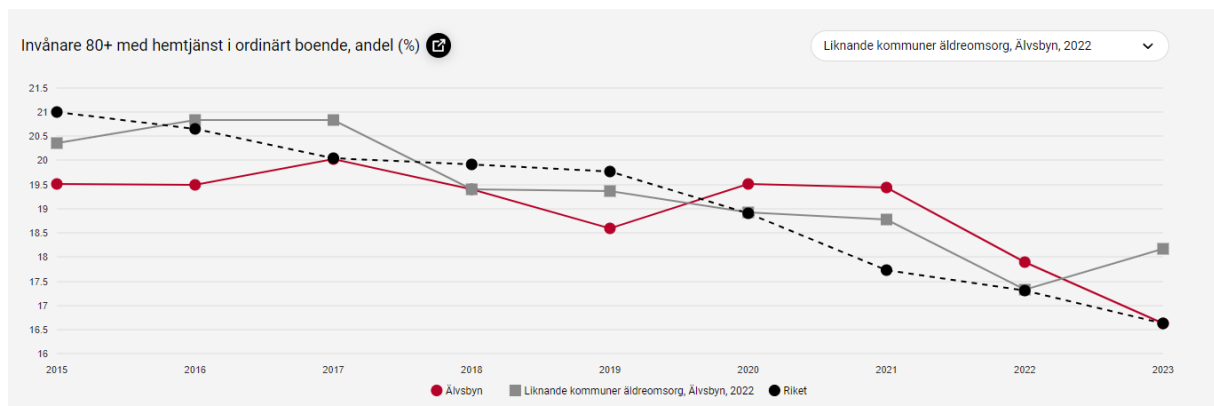
Bedömningsgrunderna för biståndsbeslut i Älvsbyns kommun grundar sig på och regleras via Socialtjänstlagens kapitel 4. Det innebär att rätten till bistånd beviljas den som inte kan tillgodose sina behov eller få dem tillgodosedda på annat sätt. Den enskilde ska genom biståndet tillförsäkras en skälig levnadsnivå och ger uttryck för vilken form av insats, vård och stödform som kan komma i fråga. Kommunen strävar efter att alla ska få bo hemma så länge man vill. De alternativ som finns att tillgå hemtjänst eller särskilt boende. Socialtjänstlagen möjliggör även biståndsbedömt trygghetsboende som alternativ.

Hur stor del av befolkningen 80 år och äldre får äldreomsorg?

12,4 % av Älvsbyns kommuns befolkning 80 + bor i dagsläget på särskilt boende, däremot så har kommunen ca 10 personer som väntar på att få sitt beviljade beslut verkställt. Dessa personer finns alltså inte med i den redovisade statistiken i Kolada vilket innebär att det i praktiken är en högre andel (13,9%) än redovisat som har behov av plats på särskilt boende. Läger vi dessutom till det verkliga antalet platser som finns idag på SÄBO så är andelen 14,9%.



Älvsbyns kommun har en högre andel (12,4%) av befolkningen 80+ i särskilda boendeformer jämfört med jämförbara kommuner (9,6%) och riket (10,3%). Däremot har andelen minskat något under de senaste åren.



Varken andelen hemtjänsttagare 80 + eller hemtjänsttagare 65 – 79 år skiljer sig åt jämfört med riket eller jämförbara kommuner inom äldreomsorg. Inom gruppen 80 + ligger Älvsbyns kommun på 17 %, riket 17 % och jämförbara kommuner 18 %. Andelen i gruppen 65 – 79 år med hemtjänstinsatser ligger för Älvsbyns kommun på 3 %, riket 3 % och liknande kommuner 3 %. Det är alltså inte andelen hemtjänstbrukare som är avvikande.

Särskilt boende

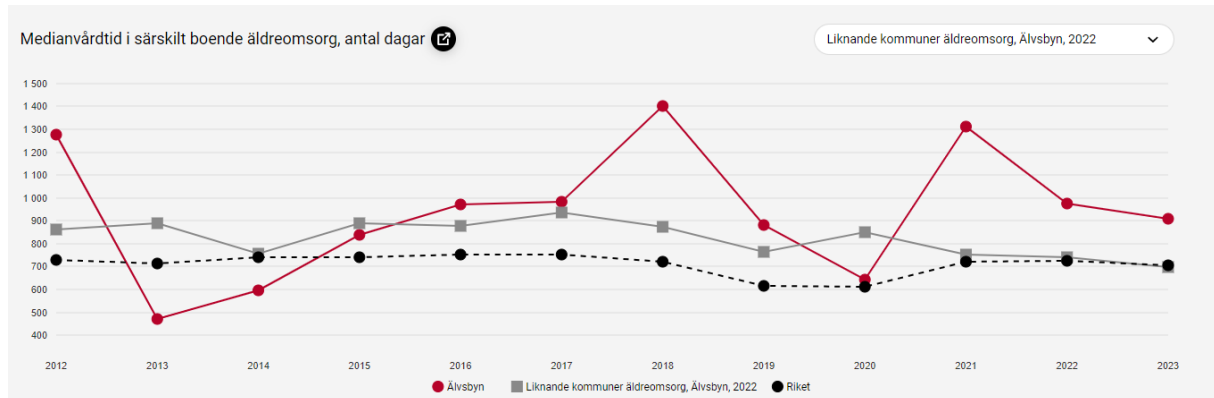
Hur lång är väntetiden till och medianboendetiden på SÄBO?

Väntetiden i antal dagar från ansökningsdatum till första erbjudandet om inflyttning till särskilt boende saknas i statistiken. Däremot finns det 10 personer med beviljat beslut om särskilt boende i kö i dagsläget. Av dessa 10 återfinns 7–8 personer på korttidsboende i väntan på ledig särskilt boende plats.

Älvsbyns kommun har under 2024 rapporterat in 5–6 ej verkställda beslut till IVO. Beslut som inte verkställs inom 3 månader rapporteras in varje månad. Kommunen riskerar att åläggas en särskild avgift som utgår från den insats som inte verkställs. I detta fall, kostnaden kommunen skulle ha haft om personen fått sitt beslut beviljat är 3 107 kr/dygn beräknat på kostnad per brukare.

Älvsbyns kommun har dessutom fram till augusti 2024 haft en ökad kostnad för betalansvaret gentemot Regionen, ca 2 mnkr under 2024. Kostnaden för 2023 låg på 380 tkr.

Betalansvaret gentemot regionen utgår då kommunen inte har möjlighet att verkställa boende eller förbereda insatser i hemmet för utskrivningsklara patienter. 2024 uppgår kostnaden per dygn till 11 600 kr. Det betyder att det finns behov av korttidsboenden, som i dagsläget bl a används för personer som står på kö till särskilt boende. Om befintliga korttidsboenden inte används för kön till personer som fått beslut om särskilt boende, skulle de uppskattningsvis räcka till för korttidsbehovet som uppstår.



Medianvårdtiden på särskilt boende i Älvsbyn är 910 dagar vilket är hög jämfört med liknande jämförbara kommuner som har 696 dagar. Älvsbyns kommun har i snitt 214 dagar längre medianvårdtid. Detta indikerar på generösa biståndsbeslut, att det finns ett fåtal personer som sedan lång tid tillbaka har fått sina beslut beviljade och att det saknas alternativ i form av mellanboende.

Hur ser kommunens praxis ut vid val av insats?

Bedömningsgrunderna för biståndsbeslut i Älvsbyns kommun grundar sig på och regleras via Socialtjänstlagens kapitel 4. Det innebär att rätten till bistånd beviljas den som inte kan tillgodose sina behov eller få dem tillgodosedda på annat sätt. Den enskilde ska genom biståndet tillförsäkras en skälig levnadsnivå och ger uttryck för vilken form av insats, vård och stödform som kan komma i fråga.

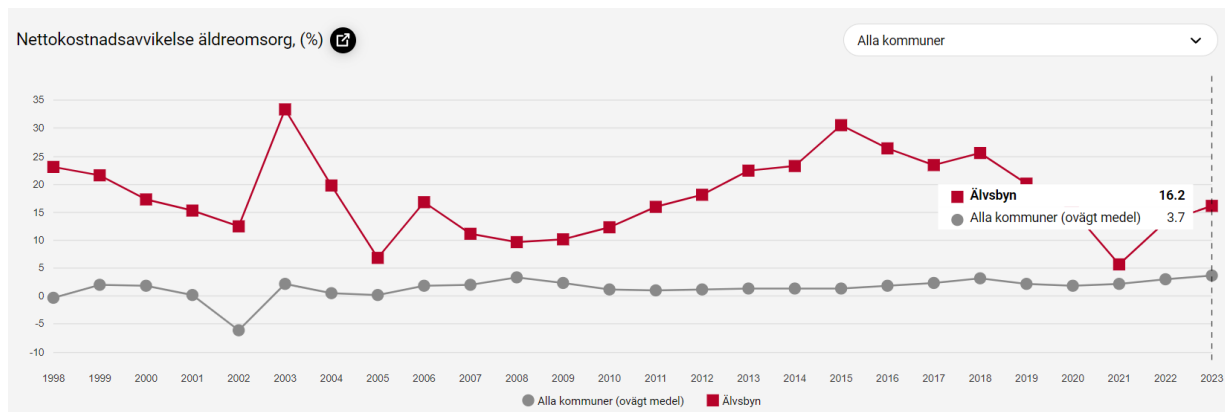
Då kommunen saknar en mellanboendeform kan det i praktiken ge den enskilde rätt till omfattande hemtjänstinsatser eller ett bifall till särskilt boende i ett tidigt skede. Detta kan driva kostnader och samtidigt inte tillgodose det egentliga behovet hos den enskilde.

För att kommunen ska kunna avslå en ansökan, eller hänvisa till andra insatstyper, om exempelvis omfattande hemtjänstinsatser, i det här fallet fler än 87 timmar i månaden så behöver kommunen kunna tillgodose en annan typ av insats som ger den enskilde rätt till en skälig levnadsnivå.

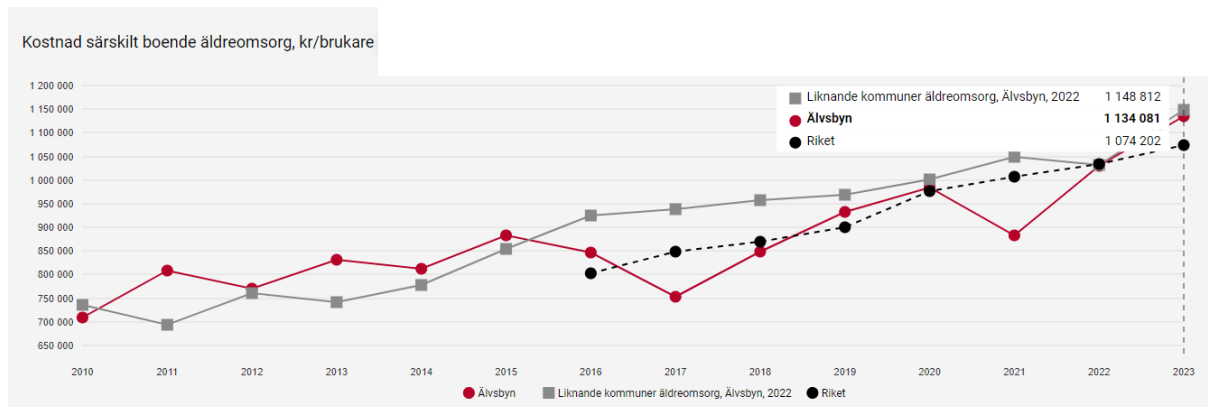
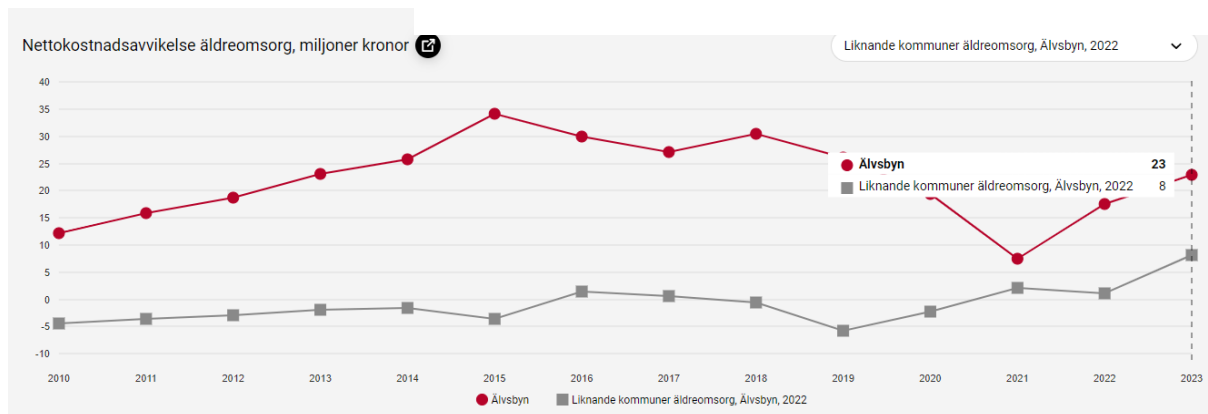
Korttidsboende

Kommunen har i dagsläget budgeterat för 10 korttidsboende platser, verksamheten har dock tillfälligt utökat med 4 akut platser för att möta befintligt behov. På 7-8 av dessa platser finns personer med beslut om särskilt boende.

Vad är kostnaden idag för äldreomsorgen och SÄBO?

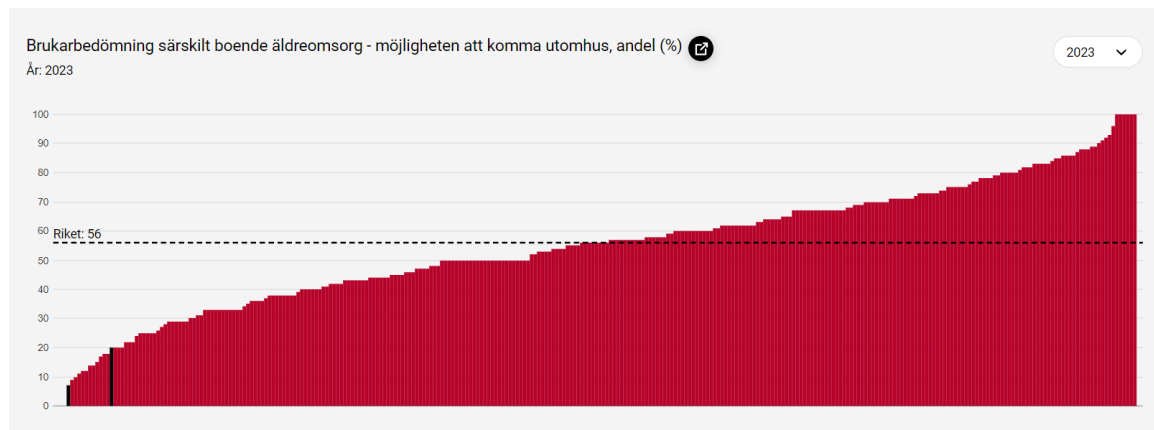


Älvsbyns kommun har en högre nettokostnadsavvikelse för den sammantagna äldreomsorgen (16, 2 %), än de borde ha med den struktur och de förutsättningar som finns i kommunen. Det motsvarar 23 mnkr per år för kommunen. Kostnaderna över tid har varit höga med undantag för 2021.

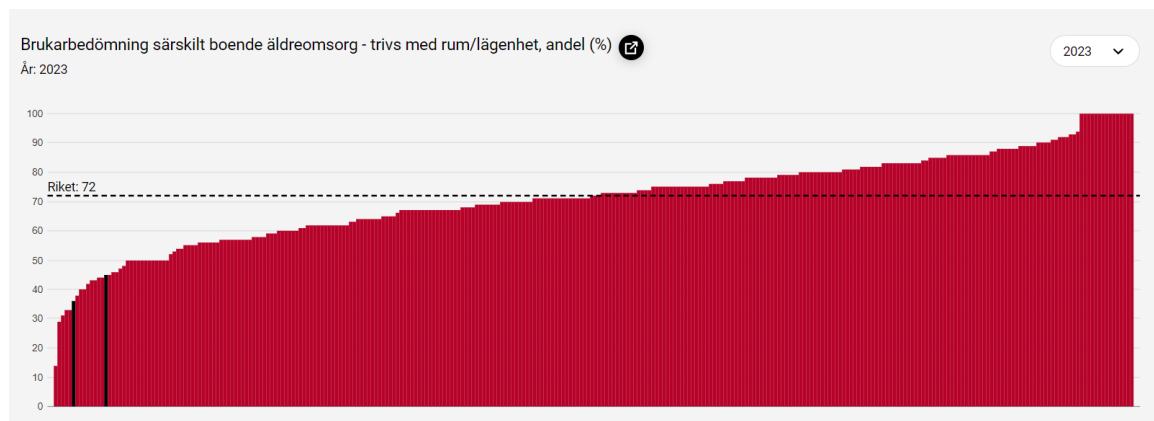


Kostnaden per brukare inom särskilt boende är inte avsevärt högre än riket och något lägre än jämförbara kommuner.

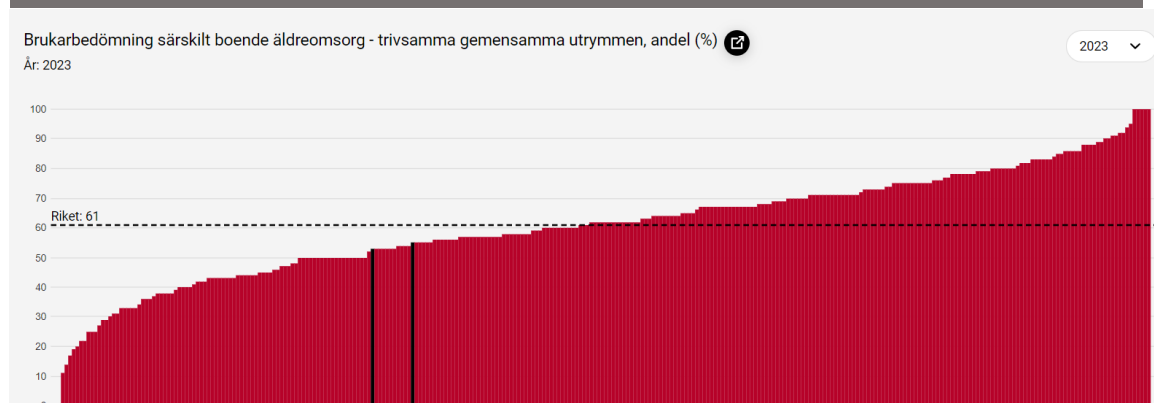
Kvalitet boendemiljö särskilt boende



Brukarbedömningen visar på att både Ugglan och Nyberga ligger bland de lägsta i landet avseende möjligheten att komma utomhus, Ugglan 20 % och Nyberga 7 %. Det är tydligt att det finns utmaningar med utevistelse för de boende.



Brukarbedömningen visar på att de boende i hög grad inte upplever sina rum/lägenheter som trivsamma, Ugglan 45 % och Nyberga 36 %.



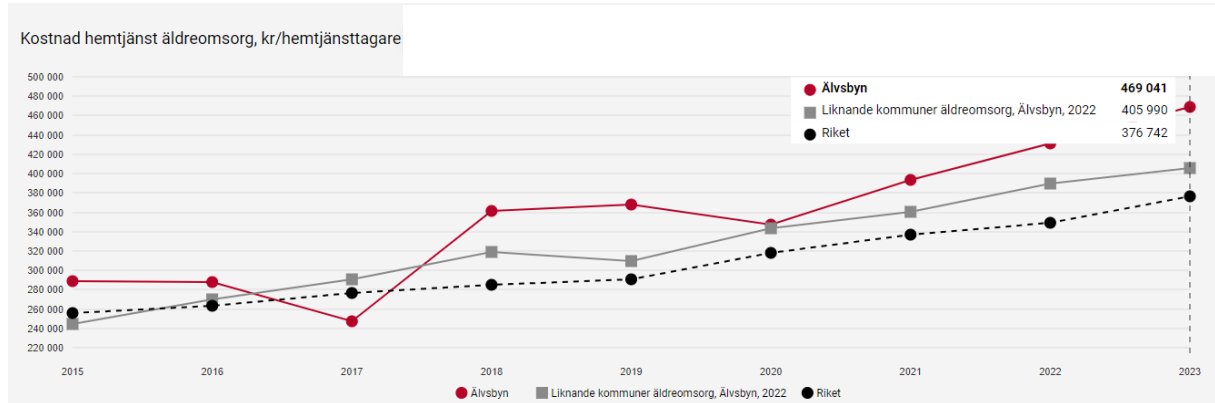
Brukarbedömningen visar på att trivseln i de gemensamma utrymmena är lågt, Nyberga 53 %, Ugglan 55 %.

Kvalitet SÄBO – personalens syn på brukarundersökningens resultat

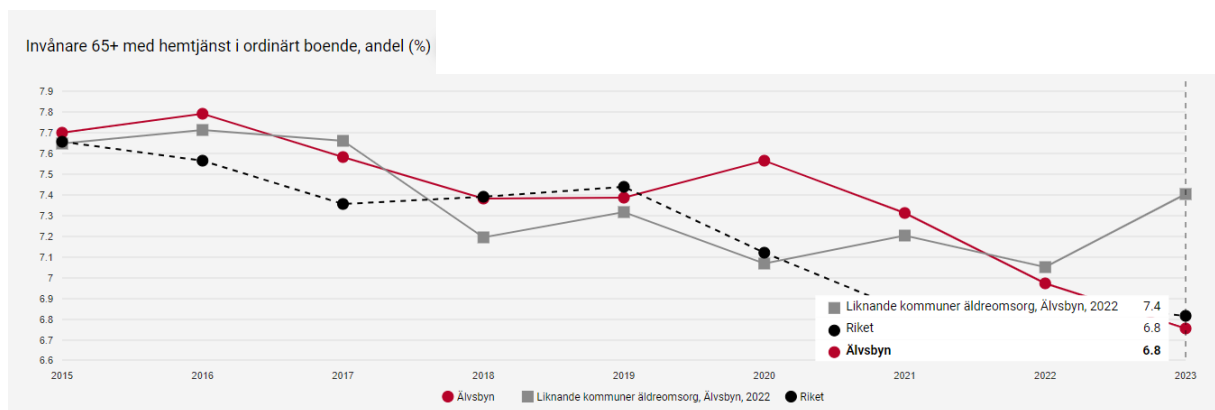
	Ugglan	Nyberga
Utemiljö	Svårt att ta sig ut själv, korridorer, våningar och svårt att orientera sig för att hitta ut. Ej anpassad uteplats.	Svårt att ta sig ut, dock fin innergård. Innergården kan enbart nå från en av Nybergas 4-5 huskroppar. Nivåskillnader inomhus. Trappor, ramper och sluttande plan. Utemiljön, närhet till Lomtjärnsparken, centrum och grön utemiljö, verksamheten förvånad över det låga resultatet för själva utemiljön. Tillgängligheten till utemiljön är orsaken till det låga resultatet. Inga boenderum är belägna på markplan.
Lägenhet	Små rum, saknar kök. Lyhört. Kalla lgh. Gamla och slitna.	Små rum, saknas kök. Slitet. Smala korridorer. Vissa rum har toaletten utanför lgh. Stor del av ytan i lgh är badrum/toalett.
Gemensamma utrymmen	Saknas utrymme för mer avskildhet. Ingen samlingsal. Ej flexibel belysning. De gemensamma utrymmena på avdelningarna ser väldigt olika ut och beror på hur lokalerna är utformade, vissa avdelningar är större än andra.	Fin samlingsal, men bristfällig tillgängligheten, svårt att nå samlingsal. Kök och matplats på C-avdelningarna är små, på A-avdelningarna är de något bättre. Den lokalen är kombinerad matsal, TV-rum, besöksrum, mycket ska ske på liten yta. Ca 15 kvm ska rymma 9 brukare alla med rullstolar eller rollatorer, dessutom personal som ska bistå vid måltider. Nybergas lokaler är inte anpassade efter den verksamhet som idag bedrivs på SÄBO och inte heller utifrån brukarnas behov, bland annat behovet av gemensamma lokaler och tillgänglighet. Riktlinjer för hygien och förhindrande av ev smittspridning är svåra att efterleva. Logistikproblem.

Hemtjänst

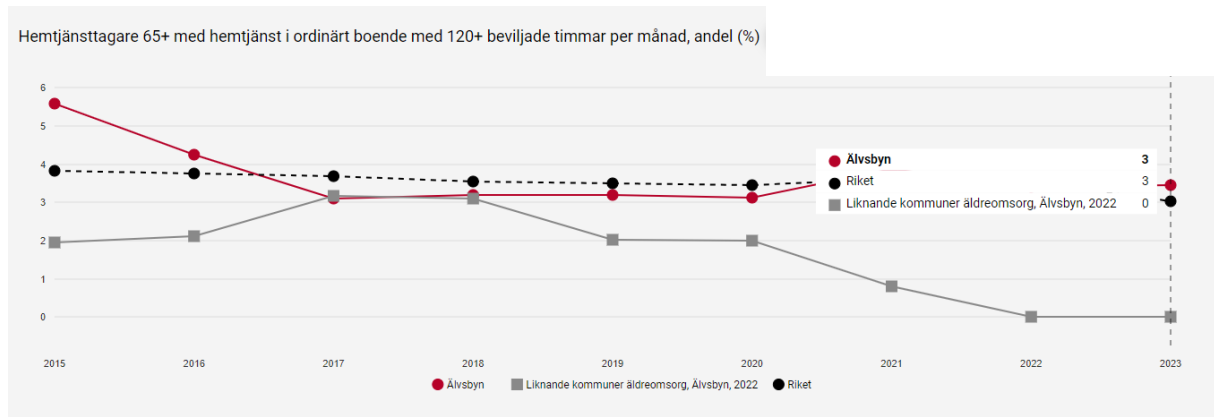
Vad är kostnaden idag för hemtjänst?



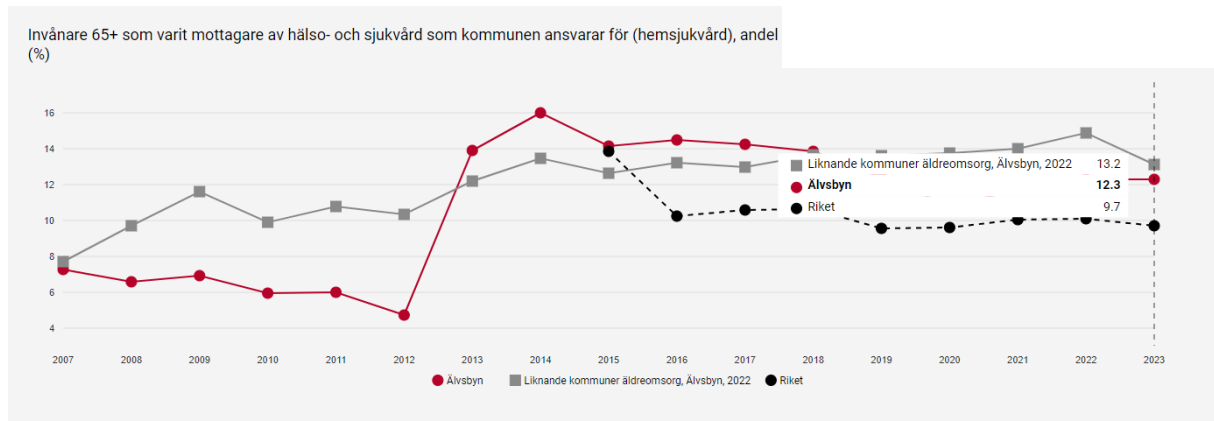
Kostnaden kr/hemtjänsttagare i Älvsbyns kommun är ca 63 tkr högre än liknande kommuner och riket. Om man utgår ifrån att Älvsbyns kommun har i snitt 150 hemtjänsttagare innebär det en total kostnad per år på ca 9,5 mnkr högre än liknande kommuner.



Andelen invånare 65 + med hemtjänstinsatser ligger i linje med riket men under genomsnittet i liknande kommuner.

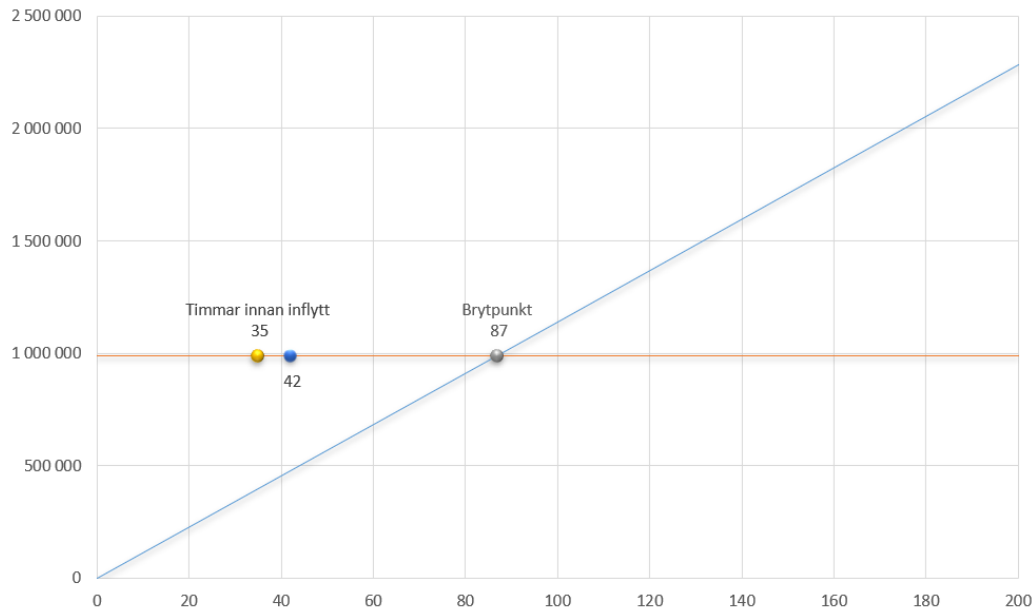


Andelen personer med 120 + beviljade timmar per månad visar på att ca 3% inom hemtjänsten har ett omfattande vårdbehov. Det är ungefär samma andel som i riket, men högre än jämförbara kommuner som ändå har en högre andel personer med hemtjänstinsatser oavsett omfattning på vårdbehovet.



I ovanstående tabell redovisas invånare i kommunen 65 år och äldre som varit mottagare för hälso- och sjukvård i form av hemsjukvård. Hemsjukvård kan finnas både inom särskilt boende men primärt inom ordinärt boende. Älvsbyns kommun ligger procentuellt över snittet i riket, men något under liknande kommuner. Slutsatsen man kan dra av detta är att både liknande kommuner och Älvsbyns kommun har ett procentuellt högt antal invånare som är mottagare av hemsjukvård, detta ställer också höga krav på hemtjänstens verksamhet som utför en stor del av hemsjukvårdsinsatserna i hemmet.

Brytpunkt Hemtjänst Särskilt boende



35 tim är genomsnittligt antal SoL-timmar innan inflytt till särskilt boende

42 tim är en schablon för HSL-timmar inom hemtjänsten. Data saknas så uppskattning om 20 % av tiden är HSL (SKR beräkning)

Brytpunkten för när det är mer kostsamt med omfattande hemtjänstinsatser kontra en plats på särskilt boende är för Älvsbyns kommun 87 timmar/månad. I april 2024 hade 17 personer fler hemtjänsttimmar än brytpunkten.

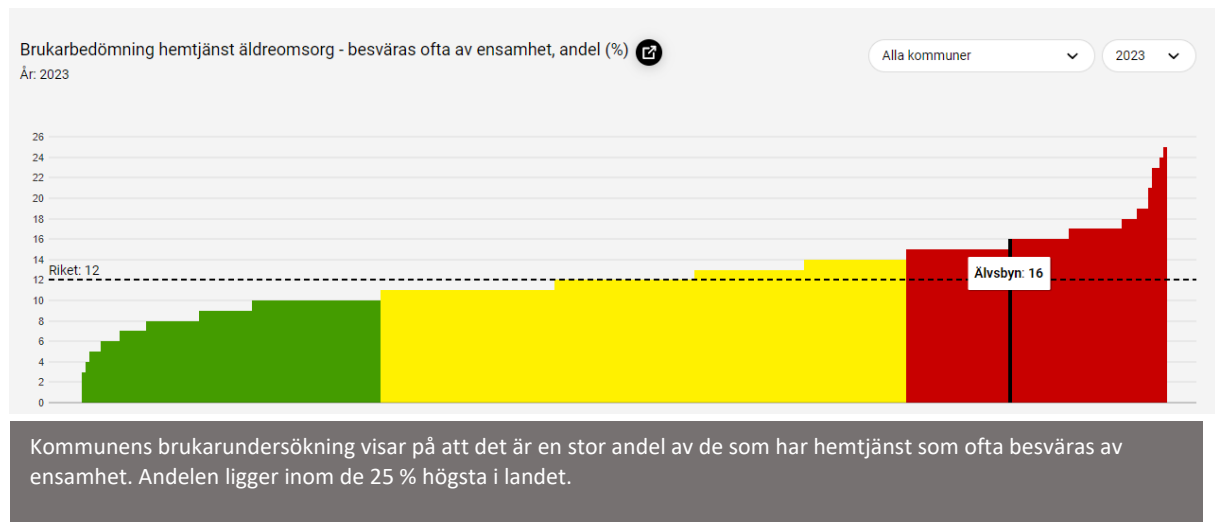
Det finns en politisk viljeinriktning att Älvsbyns kommun ska arbeta med att den enskilde ska kunna bo hemma så långt det är möjligt och kommunens riktlinjer understödjer även detta.

Trygghetsboende

Den årliga brukarundersökningen av de som får hemtjänst visar att det är en hög andel personer som ofta besväras av ensamhet inom ordinärt boende. Vilket också är en signal på att man kan behöver arbeta med frågan på ett eller annat sätt. Ett sätt kan vara att inrätta ett trygghetsboende för att möjliggöra social samvaro på ett annat sätt än idag.

Många av kommunens beslut om särskilt boende och hemtjänst grundar sig i individens känsla av otrygghet.

2025-01-14



Biståndsbedömda trygghetsboenden

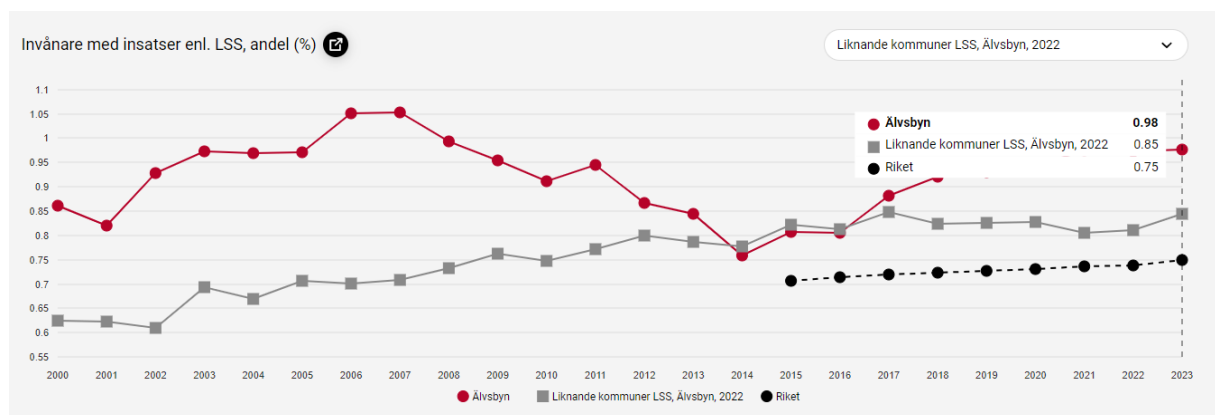
Det finns i dagsläget inga biståndsbedömda trygghetsboendeplatser i kommunen.

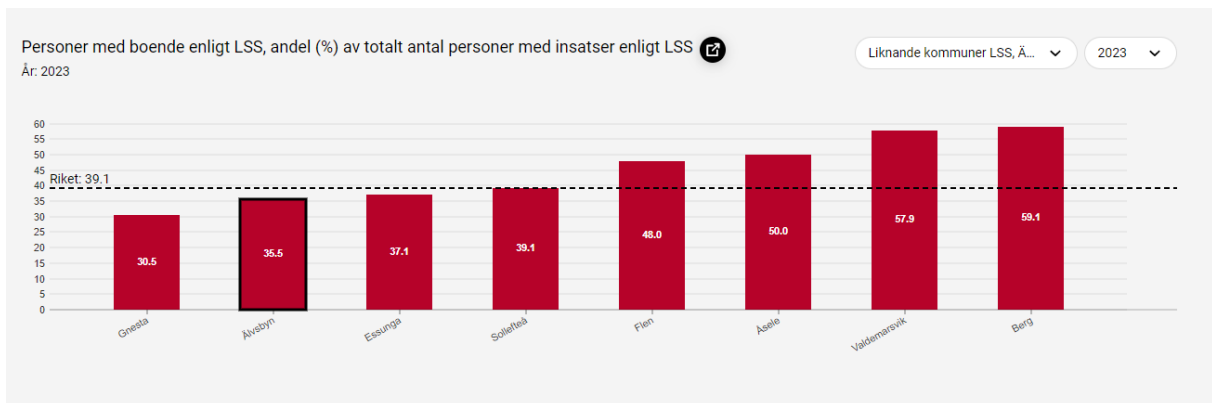
Ej biståndsbedömda trygghetsboenden

Det finns i dagsläget inga ej biståndsbedömda trygghetsboenden i kommunen.

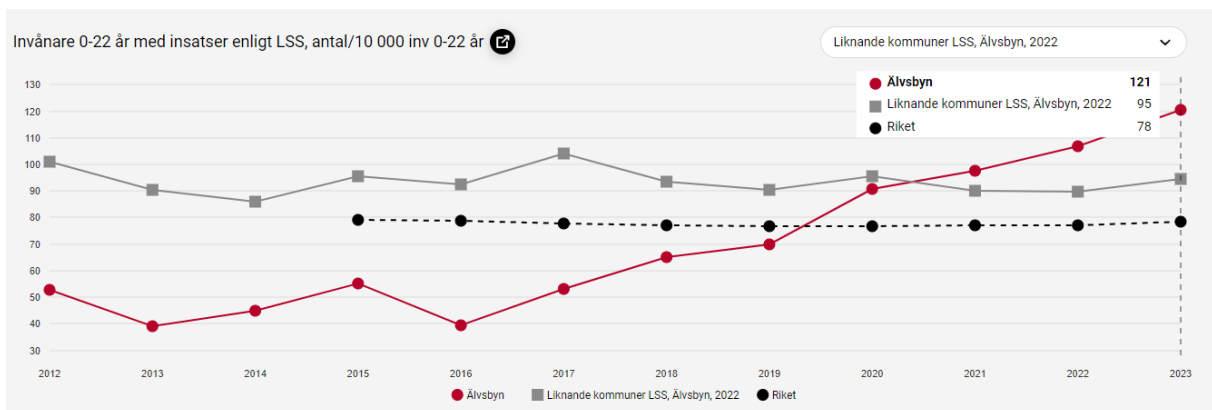
LSS

Hur många LSS insatser beviljas av kommunen?





Totala andelen insatser enligt LSS är högre än jämförbara kommuner, däremot är andelen personer med beslut om boende enligt LSS något lägre än jämförbara kommuner.



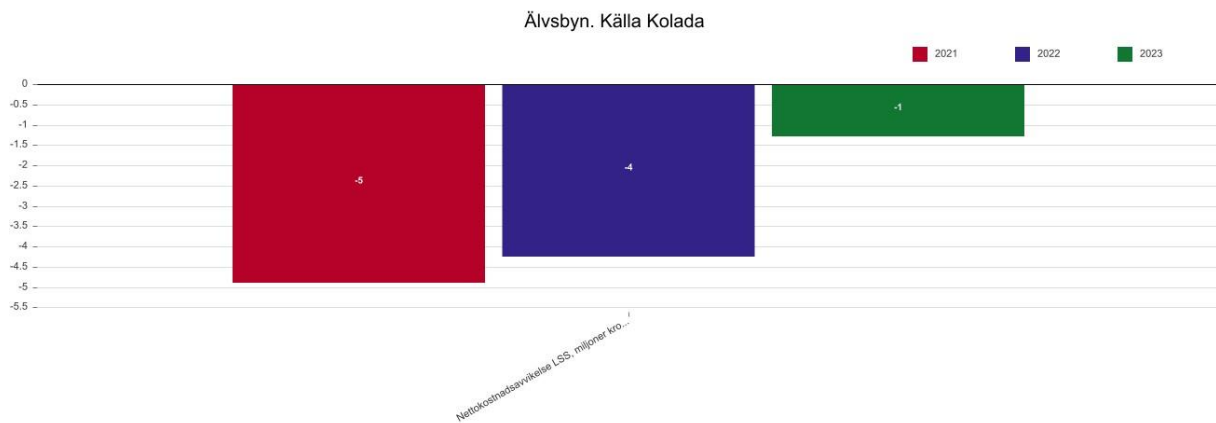
Personer med insatser enligt LSS mellan 0 – 22 år (121 st) är högre än liknande kommuner LSS, detta kan indikera på att det finns ett kommande behov av boende enligt LSS inom en tioårsperiod.

Det finns det 10 barn i åldrarna 9-20 år i kommunens korttids/fritidsverksamhet som med stor sannolikhet kommer att ha ett framtida behov av boende, dessa är inkluderade i ovanstående tabell. Däremot är det sannolikhet att en stor del av dessa personer har ett kommande behov av en boendeinsats enligt LSS.

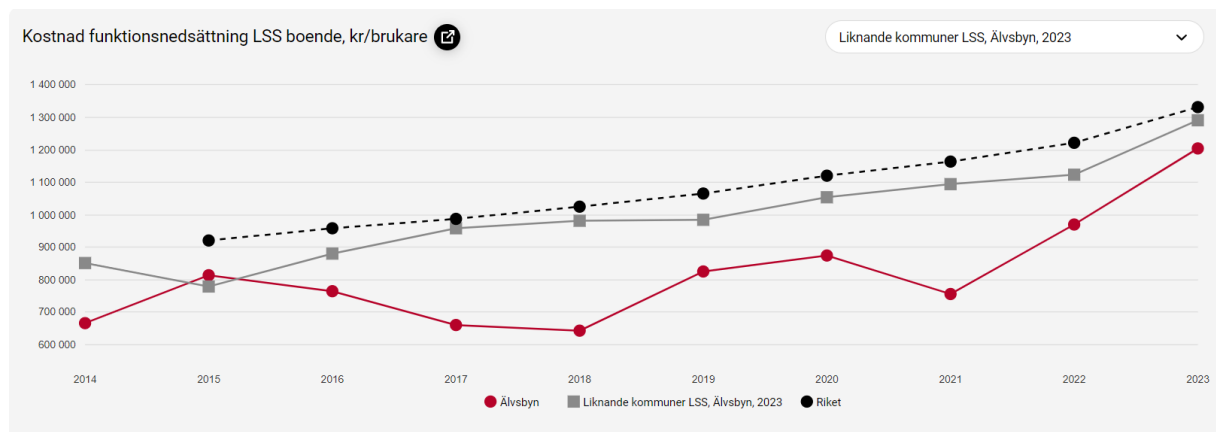
Hur ser väntetid och medianbotid ut för kommunens LSS-boenden?

Enligt biståndshandläggare kan väntetiden vara 3-4 månader vid omflyttning av brukare för att frigöra plats. Vid lediga boendeplatser sker inflyttning så snart förberedelser är klara. Brukarnas boendetid är ca 30-40 år.

Vad är kommunens kostnader för LSS-boenden?



Nettokostnadsavvikelsen visar på -1 mnkr, dvs. kostnaden är 1 mnkr mindre än vad verksamheten bör kosta. Däremot visar trenden på att nettokostnaden ökar med 4 mnkr från 2021.



Kostnaden per brukare inom LSS boende är lägre än riket men ökade under senaste åren.

Samordningen av LSS-boende verksamheterna kan vara en anledning till att kostnaden per brukare är lägre än jämförbara kommuner. I Älvsbyn har man på vissa boenden blandat LSS och SoL insatser.

Eftersom kostnaderna för kommunernas LSS-verksamhet är väldigt ojämnt fördelade finns ett separat utjämningsystem för denna verksamhet.

Anledningen att det *inte* ingår som en delmodell i det kommunalekonomiska utjämningsystemet är att man inte kunnat hitta opåverkbara faktorer som samvarierar med kostnader för LSS. Därför ligger det i ett separat system men syftet är detsamma.

2025-01-14

Det kan innebära att indirekt om kommunen prioriterar att höja kvaliteten på LSS bostäder så blir kostnaden genom kostnadsutjämningsystemet inte avsevärd högre i jämförelse med dagens kostnader.

Ej verkställda beslut LSS och socialpsykiatri

Det finns inga ej verkställda beslut varken inom LSS eller SoL inom området funktionsnedsättning.

Tillagningskök

Det finns idag fem tillagningskök som producerar en blandning av komplett måltid och huvudkomponenter till serveringsköken. Transporten sker främst genom utkörning av Måltidsfabriken. Maten och servicen håller god kvalitet och det är lite svinn

Kvaliteten på lokalerna och kökens funktioner har brister, vilket framkommit i tidigare utredningar 2017 och 2021:

- Allvarliga brister i kökens funktioner, otillräckliga ytor, felaktigt nyttjade ytor mm
- Kapaciteten är utnyttjad till max
- Problem med centralkyla
- Svårt att hålla kylkedjan från tillagning till servering

Kök	Typ av kök	Portioner	Portioner	Bemanning åa	Portion/åa	Portion/åa
Fluxenköket	Tillagningskök	330		7,00	47	
Älvåkraskolan	Tillagningskök	1 110		6,50	171	
Västermalms förskola	Tillagningskök	65		1,50	43	
Åsens förskola	"	77		1,73	55	
Timmersvansens förskola	"	135		2,00	68	
Knut Lundmark	Serveringskök		291	2,28		128
Parkskolan	"		280	1,88		149
Vidsele skola	" (skickar komplement till Vidsele fsk)		47	1,00		47
Vidsele förskola	"		19	0,61		31
Korsträsk förskola	"		22	0,53		41
Visträsk skola	"		16	0,25		64
Visträsk förskola	"		19	0,25		76
Stigens förskola	"		13	0,52		24
Pärlans förskola	"		77	1,00		77
Totalt		1 717	784	27,04	93	94

Tillgång

Hur ser kommunens marktillgångar ut?

Särskilt boende

Föreslagen mark med utgångspunkt att inrymma ett särskilt boende med 110 lägenheter, 10 korttidslägenheter samt HSV lokaler med utrymme för en bra utemiljö.

Fastighetsbeteckning	Älvsbyn Granen 1,2,3,4, Älvsbyn Tallen 1,3,4, 10 samt del av Älvsbyn 25:4 (Nybergshägnan)
Ägare	Älvsbyns kommun
Fastighetsstorlek	26 000
Nuvarande användning	Småindustri
Finns detaljplan	Nej, underlag finns delvis
Byggrätt antal våningar	2
Möjlighet till utemiljö	Ja
Är fastighetsbildning klar	Nej
Finns VA/fiber övrig infrastruktur i närheten	Ja
Finns ledningsrätter, servitut	Ja, men inaktuella
Lantmäteriförrättningar?	Fastighetsreglering krävs
Förutsättningar för effektiv/smidig planprocess	Ja
Kända markföroreningar	Ja (ej undersökta)
Samhällsbyggnads bedömning	Bra tillfälle att omvandla området från småindustri till bostäder.
Verksamhetens behov	+ mer markplan - sanering

Trygghetsboende, biståndsbedömt och ej biståndsbedömt

Föreslagen mark med utgångspunkt att inrymma ett trygghetsboende med 44 lägenheter, lokaler för kommunens hemtjänst samt utrymme för en bra utemiljö.

Fastighetsbeteckning	Leken 12
Ägare	Älvsbyns kommun
Fastighetsstorlek	4 749
Nuvarande användning	Oexploaterad
Finns detaljplan	Ja
Byggrätt BTA och antal våningar	9 600 kvm / 5 våningar
Byggrätt byggnadshöjd (m)	
Möjlighet till utemiljö (ja/nej samt övriga förutsättningar)	Ja
Är fastighetsbildning klar	Ja
Finns VA/fiber övrig infrastruktur i närheten	Ja
Avstånd till centrum	250
Kända markföroreningar	Rester av källare
Samhällsbyggnads bedömning	Centrumfastighet i attraktivt läge. Ej lämpligt med bostäder i markplan mot allmän plats/centrumverksamhet.

LSS-gruppbostad

Med utgångspunkt att inrymma 3 gruppbostäder med 6+2 lägenheter, alternativt 4 gruppbostäder med 6 lägenheter samt en bra utemiljö. Placering och antal lägenheter utreds vidare i fas 2. Fastighetsägaren har meddelat att Apeln 2 inte är aktuell för försäljning, men förutsättningarna redovisas ändå eftersom utredningen hade den som första val.

Fastighetsbeteckning	Älvsbyn Granen och 9 och Älvsbyn Tallen 11, samt del av Älvsbyn 25:4 (Nybergshägnan)	Apeln 2	Philadelphia parken
Ägare	Älvsbyns kommun	Älvsbyns Fastigheter AB	Älvsbyns kommun
Fastighetsstorlek	4500	7 000	Ca 5 500 kvm ej avstyckad.
Nuvarande användning	Lager, verkstad o. dyl.	Parkering	Park/grönyta, ej exploaterad
Finns detaljplan	Nej	Ja, kräver ändring	Ja men begränsar byggnadens placering till vinkel mot korsning.
Byggrätt antal våningar			3
Möjlighet till utemiljö	Ja	Ja	Ja
Är fastighetsbildning klar	Nej	Nej	Nej
Finns VA/fiber övrig infrastruktur i närheten	Ja	Ja	Ja
Finns ledningsrätter, servitut			
Lantmäteriförrättningar?	Krävs		Krävs
Förutsättningar för effektiv/smidig planprocess	Gissningsvis goda då planen avser omvandling från industri till bostäder		Gissningsvis goda, få berörda grannar.
Kända markföroreningar	Ja		
Samhällsbyggnads bedömning	Lämplig i första hand i kombination med nytt särskilt boende	Möjlig placering av volym som kan möta angränsande bebyggelse i 4-5 vån.	Mindre lämpligt än Nybergshägnan.
Verksamhetens behov		Närhet till dagverksamhet och samhällsservice	

Hur många nya fastigheter är under projektering/uppförande?

Inga nya fastigheter är under projektering eller uppförande i kommunen.

Övriga boendetyper i kommunen

Boendetyper	Boende	Fastighetsägare	Antal lgh	Antal fastigheter	Kommentar
Seniorboende	Fluxen	Älvsbyns fastigheter	58		Åldergräns 70 +, centralt i Älvsbyn
	Violen	Älvsbyns fastigheter	21	1	Inriktning 55 +
	Leken		30	1	Kooperativa bostäder, ingen åldersgräns men äldre som bor här
	Poppeln	Privat fastighetsägare		1	Privat fastighetsägare, inriktning äldre

Särskilt boende

Befintliga fastigheter

Boendetyper	Boende	Fastighetsägare	Antal lgh	Antal fastigheter	Kommentar
SÄBO	Ugglan	Älvsbyns kommun	48	1	I samma byggnad som hälsocentral
"	Nyberga	Älvsbyns kommun	56	1	
Korttids	Lövstigen	Älvsbyns kommun	8		
	Skogsglantan	Älvsbyns kommun	2		
	Ugglan akutrum	Älvsbyns kommun	4		Håller inte kvalitetsmättet

Status på befintliga särskilda boenden utifrån ett verksamhetsperspektiv

	Ugglan	Nyberga
Personalutrymmen för rast	Ja, ett gemensamt per plan i huset	Ja
Vilorum	Ja, ett gemensamt per plan i huset	Ja
Expedition avd.	Ja, 7 avd.	Nej (finns på 3 av 7 avd)
Omklädningsrum personal med möjlighet till förvaring rena/orena kläder	2 omkl. För kvinnor, 1 för män. Separat förråd för rena arbetskläder. Tvättsäckar i omkl. rum för orena kläder.	Ja
Anpassad toalett lgh	Ja	Ja (51 av 56 är anpassade)
Anpassade utrymmen i sovrum/kök lgh	Ja, inga kök	Ja, inga kök
Anpassade kök gemensamt	Enbart förhöjda diskmaskiner samt ljudabsorberade plattor i tak i vissa kök.	Kök ej handikappanpassade
Hemlik och lugn miljö i lgh	Brukarna möblerar med privata tillhörigheter. Kommunen tillhandahåller säng. Något rum har anpassats med ljudabsorberande takplattor	Rum utan kök
Hemlik och lugn miljö i gemensamutrymmen	Ja. De gemensamma ytorna är köken som även fungerar som tv rum	Nej
Förråd för den boende	Nej	Nej
Konferens alt. Samlingssal utrustade med hörslina	Nej	Ja.
Anpassad utomhusmiljö	Nej inte på markplan, endast gemensamma balkonger	Nej Nivåskillnader

	Ugglan	Nyberga
Nyckelfritt boende	Digitala nycklar	Nej
Ljudanpassade lgh	Nej, ngr få har ljudabsorberande takplattor	Nej
Möjlighet till digitala lösningar inbyggt i byggnaden	Nej	Nej (enbart för trygghetslarm)
Tvättmöjligheter personal	Ja	Ja
Tvättmöjligheter boende	Gemensam tvättmaskin/avdelning	Nej
Sophantering utifrån befintliga krav	Möjlighet till sopsortering finns, kompostsortering används inte	Nej
Värdeskåp brukare	Inte i respektive lgh. Finns gemensamt värdeskåp/avdelning	Nja
Wifi	Inte i lgh	Ej till brukare
Överblickbarhet avdelningar	Ja, till stor del. Lövtigen och Skogsglantan är byggd i vinkel	Nej
Nivåskillnader inom byggnad eller avd.	Nivåskillnad för att ta sig in och ut på balkong	Ja
Dörrautomatik (ej lgh)	Ja	Ja men bara i entréer och hiss
Anpassad belysning	Nej	Ja
Anpassat ljud	Nej	Nej
Möjlighet till parboende	Begränsad	Nej
Möjlighet till övernattnig anhöriga	Endast inne hos brukaren. Tillhandahåller extra säng som kan ställas in hos brukaren	Ja. Säng att låna till rum
Parkeringsplatser för personal i anslutning till boendet	Ja	Ja
Parkeringsplatser för besökare i anslutning till boendet	Ja, parkeringstillstånd finns att låna	Ja
Förråd för förbrukningsmaterial	Ja ett gemensamt för hela huset på markplan samt mindre förråd eller låsbara skåp på avdelningarna	Ja (litet)
Förråd för inkontinenshjälpmedel	Ja ett gemensamt för hela huset på markplan (samma som förbrukningsart.)samt mindre förråd eller låsbara skåp på avdelningarna	Olika från avd. till avd. Små utrymmen
Hjälpmedelsförråd	På markplan ett gemensamt.	Ja
Krisberedskap vatten	Vet ej	Nej
Krisberedskap reservkraft	Begränsad, endast el i korridorer på avdelningar samt endast el i ngr uttag i korridor. Dessa uttag är inte uppmärkta	Ja
Desinfektion/sköljrum	2 per plan som delas mellan avdelningar	Ja
Kontor utifrån behov	Personal kontor finns på alla avdelningar dvs 7 st på hela huset	Adm. har kontor
Läkemedelsrum	Nej, låsta läkemedelsskåp (m nycklar) finns i respektive brukarrum	Nej

Kraven på tillgänglighet uppnås inte i samtliga delar av byggnaderna.

Hemtjänst

Boendetyper	Boende	Fastighetsägare	Kommentar
Hemtjänstlokal	Fluxen	Älvsbyns fastigheter	Centralort
"	Violen		Vidsele
"	Ugglan	Älvsbyns fastigheter	Hemsjukvården samgrupperad

Dagens hemtjänst är lokaliserade på 3 olika platser i kommunen. Befintliga lokaler är inte optimala för verksamheten, det finns en hel del överytor vilket leder till onödiga kostnader. Att verksamheten inte är samlokaliserad kan också leda till svårigheter med personalsamordning.

Trygghetsboende

Kommunen har inga trygghetsboendelägenheter i dagsläget.

LSS

Hur många lägenheter finns i nuvarande beståndet?

Boendetyper	Boende	Fastighetsägare	Antal lgh	Antal fastigheter	Kommentar
Gruppboendestäder	Almen LSS	Älvsbyns fastigheter	4+6	2	
"	Poppeln LSS	Privat fastighetsägare	8	1	
"	Tärnstigen LSS	Älvsbyns kommun	4 (10)	2	En fastighet tom. Inriktning äldre.
Serviceboendestäder	Björkgatan SoL, LSS	Älvsbyns fastigheter	13	1	Blandning av grupp- och servicebostad
Korttids/fritids	Regnbågen				

Björkgatan är fördelat på lägenheter i fyra hus, ej sammanhållen verksamhet. Personalens utrymmen är desamma som brukarnas gemensamhetsutrymmen. Personer inom verksamheten har både LSS och SoL beslut. Gemensam utegård. Inget fungerande brandsystem, enbart brandvarnare i respektive lägenhet. 2 lägenheter har särskilt brandlarm.

Almen är fördelat i två fastigheter med 6 lägenheter i ena fastigheten och 4 lägenheter i den andra. Fastigheterna ca 150 meter ifrån varandra. Gruppen med 6 lägenheter blockförhyrs av kommunen, övriga lägenheter hyrs var för sig. Gemensamhetsutrymmen i båda grupperna är placerade i en "vanlig lägenhet". I verksamheten finns personer med både LSS och SoL beslut.

Poppeln är fördelat på två plan, 4 lägenheter per plan. Kommunen hyr 4 lägenheter samt gemensamhetsutrymme på bottenplan, övriga 4 lägenheter hyrs ut lägenhetsvis och är belägna högst upp i hus 2. Privat fastighetsägare som godkänner hyresgäst innan inflyttning. Gemensamhetsutrymme för boenden och personalutrymme är desamma.

Tärnstigen är fördelat på 2 mindre hus. 4 lägenheter per hus. Inriktningen äldre personer med LSS-gruppboende beslut. Det saknas kök i samtliga lägenheter. Verksamhet bedrivs enbart i ett av husen med 4 platser. Enligt uppgifter från kommunen är hus 2 ej godkänt för verksamhet på grund av husets skick.

Vilka övriga egenskaper är viktiga för kommunens lägenheter?

	Björkgatan (stödboende)	Almen (gruppboende)	Poppeln (gruppboende)	Tärnstigen (gruppboende)
Brandskydd	Finns endast i 2 lgh	I brukarens lgh	I brukarens lgh	I allmänna utrymmen, ej i brukarens rum
Värdeskåp i brukarens lgh	Saknas	Saknas	Saknas	Saknas
Wifi	Saknas	Saknas	Saknas	Saknas
Digitala medicinskåp	Saknas	Saknas	Saknas	Saknas
Personalutrymmen för rast	Saknas	Saknas	Saknas	Saknas
Säkra utrymmen	Saknas	Saknas	Saknas	Saknas
Anpassad strl av toalett	Inte alla toaletter	Ja, i brukarens lgh	Inte alla toaletter	Ja, i brukarens lgh
Anpassade kök, tex. värmereglerade spisar	Saknas	Saknas	Saknas	Saknas
Kök gemensamhetslokal	Finns	Finns	Finns	Finns
Förråd inomhus	Finns	Finns	Finns	Saknas
Förråd utomhus	Finns men inte tillgängligt för alla	Finns	Finns men delas av andra hyresgäster	Finns
Gemensamhetsytor i gemensamhetslokal	Finns	Finns	Finns	Finns
Tvättstuga	Finns, delas med andra hyresgäster	Finns, delas med andra hyresgäster	Finns, delas med andra hyresgäster	Finns
Hiss	Saknas	Finns	Finns	Markplan
Anpassad utomhusmiljö	Saknas	Saknas	Saknas	Saknas
Nyckelfritt boende	Saknas	Saknas	Saknas	Saknas
Digitala lösningar för kommunikation mellan personal o brukare	Saknas	Saknas	Saknas	Saknas
Ljudisolerade lgh	Saknas	Saknas	Saknas	Saknas

2025-01-14

Sammanfattningsvis konstateras att det saknas personalutrymmen, säkra utrymmen, anpassade kök, anpassad utemiljö och ljudanpassade lägenheter i samtliga boenden. Det saknas också anpassat brandskydd i samtliga boenden men i varierande omfattning.

Generellt i samtliga gruppboendestäder saknas överblickbarhet över boendet.

Det saknas också möjlighet till digitala hjälpmedel i stor omfattning.

Vilken fysisk tillgänglighet behövs i kommunens lägenheter?

I gruppboendestad ska det vara enkelt att komma i kontakt med personal och det gemensamma utrymmet ska vara i samma byggnad. Där har kommunen "vaken" nattpersonal. Serviceboendestad kräver inte vaken nattpersonal utan sovande journatt samt att gemensamhetsutrymmet kan vara i annan nära byggnad.

Var bör kommunens lägenheter placeras geografiskt?

Centralt med gångavstånd till: dagverksamhet med anledning av att det inte finns lokaltrafik, servicepunkter så att brukaren kan leva ett självständigt liv och kunna göra sina inköp, idrottsanläggningar/badhus där de kan delta i idrottsaktiviteter.

Antal lägenheter i andra kommuner som har gällande avtal.

Det finns inga aktuella avtal med andra kommuner.

Antal inhyrda och köpta platser

Kommunen hyr eller köper inga övriga platser.

Hur många lägenheter är under projektering/under uppförande?

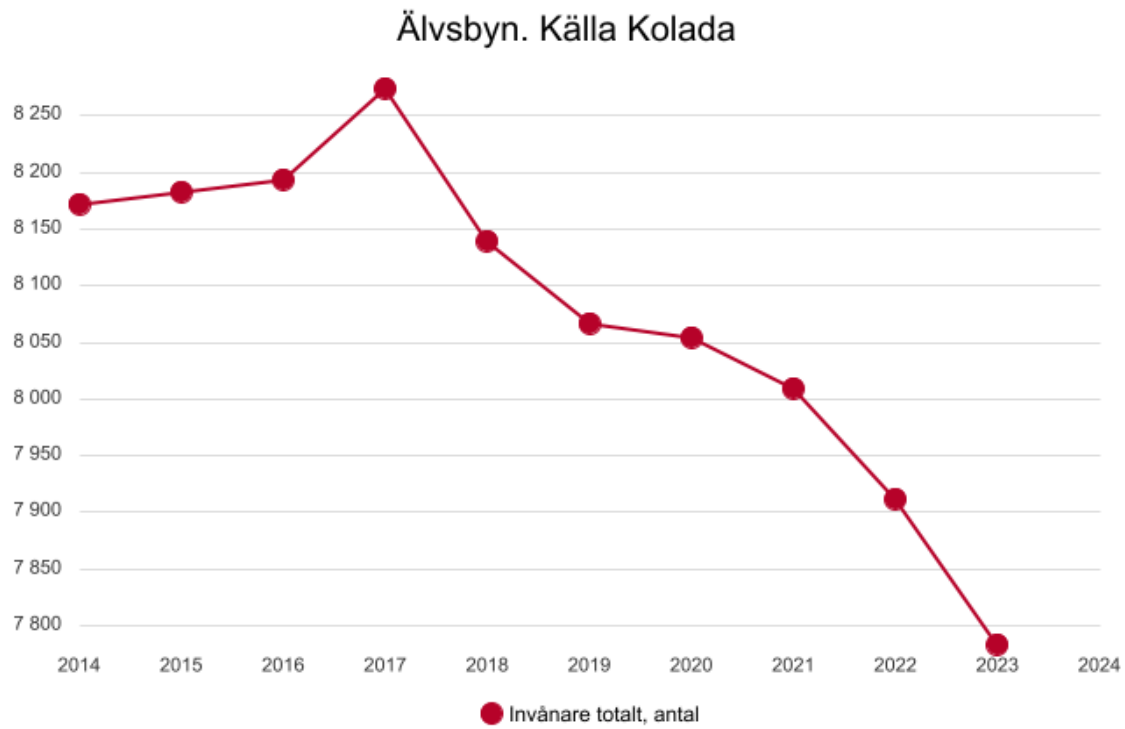
Inga lägenheter under projektering eller uppförande.

Tillagningskök

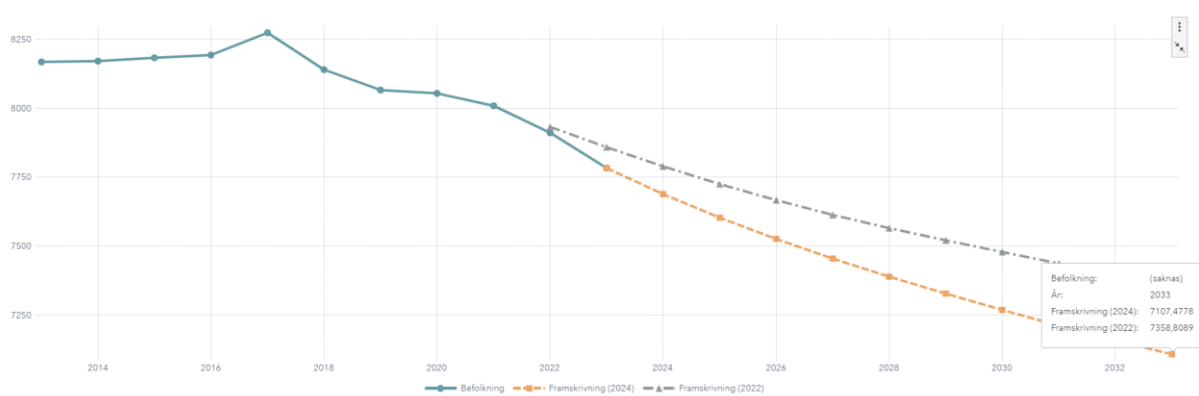
Det finns tillgång till mark för att bygga tillagningskök och matsal för eleverna vid Älvåkraskolan. Utredningen har två alternativa förslag som ska utredas ytterligare under eventuell projekteringsfas. Det är endera på fastigheten del av Bonden 2 eller del av Älvsbyn 25:24.

2025-01-14

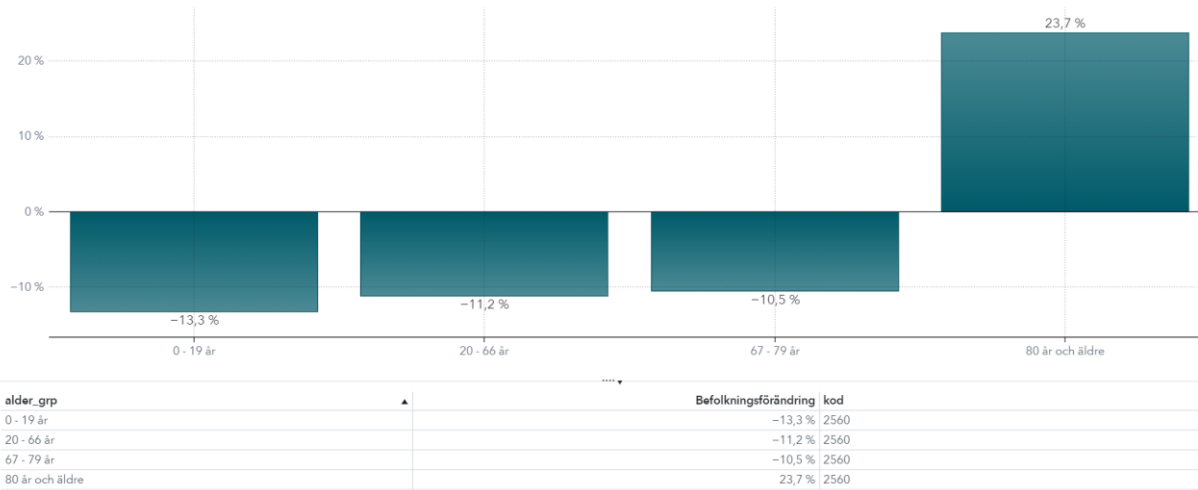
Prognos demografisk utveckling



Hur ser befolkningssammansättningen ut?



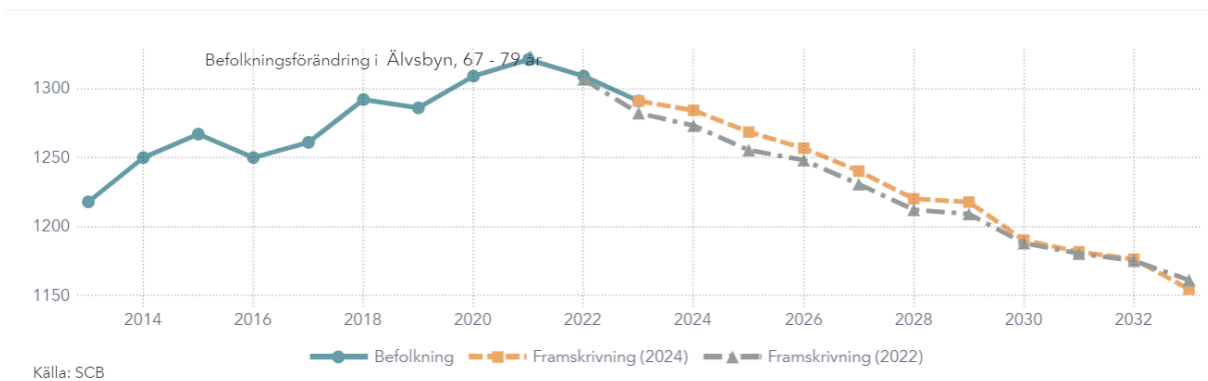
Den enskilt största påverkansfaktor framledes är att andelen äldre ökar och att kommunens totala invånarantal blir färre.



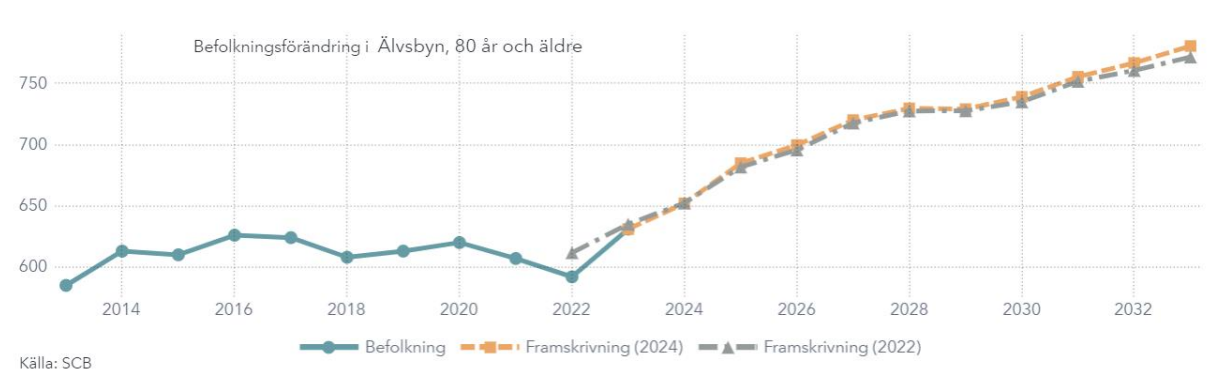
Framskrivning totalt antal invånare 2033:

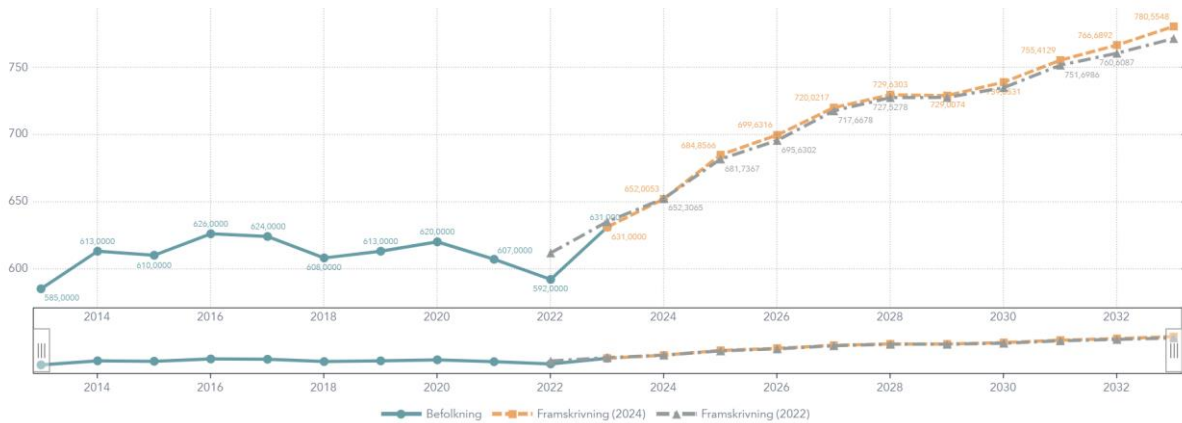
	% fram till 2033	Antal 2023	Antal 2033	Totalt
0 – 19 år	- 13,3 %	1608	1394	- 214
20 – 66 år	- 11,2 %	4253	3778	- 475
67 – 79 år	- 10,5 %	1291	1155	- 136
80 år och äldre	+ 23,7 %	592	781	+ 189
		7 783	7 108	- 636

Befolkningsförändring 67 – 79 år, 2014 - 2032



Befolkningsförändring 80 år och äldre, 2014 - 2033



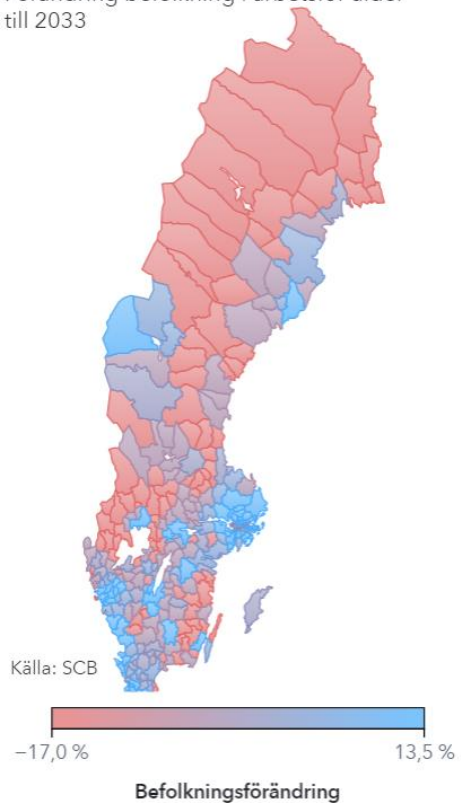


Befolkningsminskningen i arbetsför ålder innebär att kommunen kommer att stå inför en kompetensförsörjningsutmaning där det sannolikt kommer att finnas 475 personer färre i arbetsförålder som ska ta hand om ca 190 fler personer som blir 80 år eller äldre.

För att kommunen ska klara den framtida utmaningen behöver man vidta åtgärder, en av dessa åtgärder kan exempelvis vara att strukturera om boendeportföljen och att anpassa lokaler utifrån optimal effektivitet.

Norrbottnen i sin helhet står inför samma utmaning kopplat till kompetensförsörjning och samtliga kommuner strider om samma arbetskraft.

Förändring befolkning i arbetsför ålder till 2033



Den totala befolkningsutvecklingen i Älvsbyns kommun visar på en negativ trend med allt färre invånare per år. Däremot har andelen äldre av befolkningen vuxit vilket delvis förklaras av att medellivslängden generellt har ökat och förväntas öka. Allt fler äldre lever längre och med bättre

2025-01-14

hälsa. Samtidigt som vi får en större andel äldre, har det skett en viss minskning av nyttjandet av omfattande äldreomsorg nationellt.

Framskrivningar avser framtiden och några tillförlitlighetsmått i klassisk statistisk mening kan därför inte beräknas. Framtiden förändras hela tiden. Den framtida befolkningens storlek och sammansättning bestäms av den senast kända befolkningen och antaganden om den framtida utvecklingen av fruktsamhet, dödlighet och flyttningsmönster. Generellt gäller att osäkerheten kring framskrivningar ökar med åren. Utifrån befintligt underlag går det dock tydligt att utläsa att Älvsbyns kommuns framtida befolkningsstruktur kommer att öka antalet 80 + och äldre samtidigt som antalet 65-79 år kommer att minska.

Behov

Särskilt boende

Idag finns behov av totalt 114 platser på särskilt boende när man räknar med den kö med redan beviljade biståndsbeslut som finns.

Genom att utgå från dagens andel av personer (80+, resp 65-79) som bor på särskilt boende och en framskrivning av antalet invånare 5 resp 10 år, kan vi få en prognos över behovet av antal platser på särskilt boende.

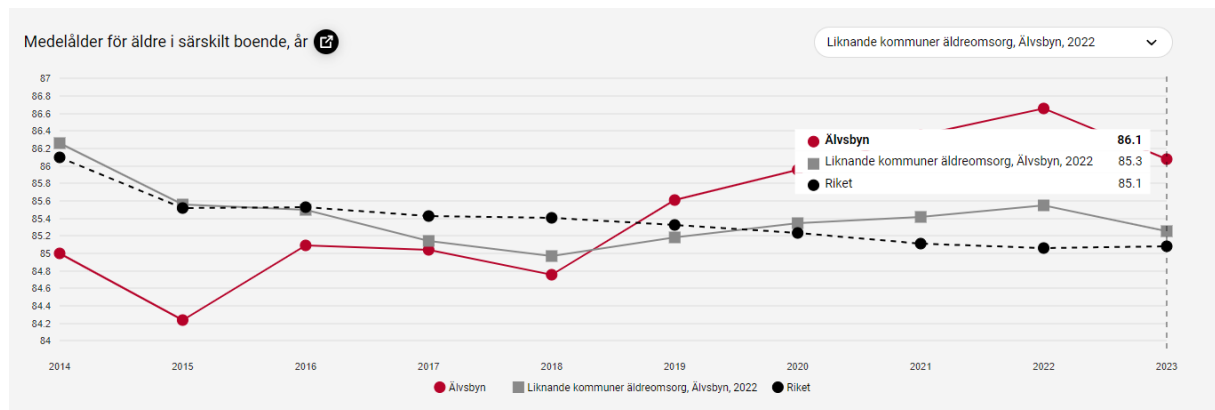
Prognosen för behov av antalet särskilda boenden är mellan 90-140 platser om man jämför framtida behov men riket, Norrbottens kommuner och den egna kommunen. Den lägre siffran kräver då ett alternativ till särskilt boende i form av ett trygghetsboende som i alla fall still stor del är biståndsbedömt.

Gör man ingen förändring från dagens boendestruktur (14,9 %) så kommer behovet att vara 140 särskilt boende platser 2033 utifrån prognostiserad åldersstruktur i kommunen. Det innebär att kommunen behöver inrätta 36 nya särskilt boendeplatser.

Om vi istället utgår från att Älvsbyns kommun kommer att arbeta med alternativa insatser i äldreomsorgen baserat på individens behov av vård- och omsorg inkl. besvär av ensamhet och möjlighet till skälig levnadsnivå, så kan vi få en annan prognos över antalet platser om andelen som bor på särskilt boende. Utgångspunkten blir då istället att 11,9 % av 80 + år har behov av en plats på särskilt boende vilket innebär 110 platser istället för som i ovanstående prognos med 14,9 % 140 platser. Bedömningen är att om boendepportföljen kan breddas så kommer även behovet av korttidsplatser vara desamma som idag, alltså 10 platser. Prognosen grundar sig på att det finns ett biståndsbedömt trygghetsboende med 30 platser.

En annan viktig faktor i behovet av nya lokaler för särskilt boende är utmaningen kopplat till kompetensförsörjning. Älvsbyns kommun står inför att färre i arbetsförålder ska vårda fler äldre. Med nya lokaler skapas möjligheter till både trivsel och effektivitet. Arbetsprocesserna kan förenklas och det finns möjlighet att införa nya arbetssätt både digitalt och analogt.

Ålder vid behov av äldreomsorg



Medelåldern i Älvsbyns kommun ligger något högre än liknande kommuner och riket.

Hur ser behovet av äldreomsorgsinsatser ut i kommunen?

I kö till särskilt boende har kommunen stadigt omkring 10 personer och har inte möjlighet till att verkställa bifallna beslut inom tidsgränsen på 3 månader för att undvika vitesförelägganden från IVO. Flertalet av personerna som finns i kösystemet är ineliggande på befintlig korttidsplats i avvaktan på att beslutet till särskilt boende kan verkställas. Detta innebär att det blir en ond cirkel där personer med behov av särskild boende plats inte får sina behov tillgodoställda och kommunen riskerar vitesföreläggande samtidigt som personer med behov av avlastning eller rehabilitering inte får plats på korttids.

Dessutom så har kommunen i dagsläget inte möjlighet att ta hem ineliggande brukare från sjukhus vilket resulterar i ett betalansvar gentemot regionen på 11 600 kr per dygn. En jämförelse kan vara att en brukare kvarliggande på sjukhus med betalansvar för kommunen kostar 4 234 000 per år per jämfört med kostnaden per brukare på särskilt boende per år som är 1 134 081 kr.

Scenarion för framtida behov:

Andelen som behöver SÄBO i åldern 65–79 är antagen till 1,3% i samtliga alternativ och det är samma som dagens andel.

Boendeportfölj alternativ 1 – samma andel 80+ på särskilt boende som riket (10%)

Boendetyp	Tillgång idag	Boenden / brukare idag	2028	2033	Behov
Särskilt boende, 10 % + 1,3 %	104		92	91	Ca 90
Hemtjänsttagare 6,8 %		146	144	141	Minskar något
Hemtjänsttagare, över brytpunkten		17	5	5	Beslut om SÄBO istället
Varav hemtjänsttagare med omfattande behov (>120 tim/mån)		4	0	0	”
Trygghetsboende, biståndsbedömt	0		50	50	50
Korttidsboenden	10 (+8)		10–12	10–12	Ca 10

I alternativ 1 skulle framtida boendeportföljen vara 90 SÄBO, 50 biståndsbedömda trygghetsboenden och 10 korttidsplatser. Det känns inte rimligt att verksamheten skulle ställa om så pass mycket och risken är att det i praktiken är fler som behöver SÄBO pga ex demens.

Boendeportfölj alternativ 2 – samma andel 80+ på särskilt boende som Norrbotten (12,7%)

Boendetyp	Tillgång idag	Boenden / brukare idag	2028	2033	Behov
Särskilt boende, 12,7% + 1,3 %	104		115	113	114
Hemtjänsttagare 6,8 %		146	144	141	Minskat något
Hemtjänsttagare, över brytpunkten		17	5	5	Beslut om SÄBO istället
Varav hemtjänsttagare med omfattande behov (>120 tim/mån)		4	0	0	”
Trygghetsboende, biståndsbedömt	0		26	26	26
Korttidsboenden	10 (+8)		10–12	10–12	Ca 10

I alternativ 2 skulle framtida boendeportföljen vara 114 SÄBO, 26 biståndsbedömda trygghetsboenden och 10 korttidsplatser. Det här kan vara ett realistiskt scenario, att närma sig Norrbotten-nivån och rikets nivå. **För att få boendegrupper delbara med 10 så är bedömningen att det även är möjligt att ha en boendeportfölj med 110 SÄBO och 30 biståndsbedömda TB.** Det är detta alternativ som ligger till grund för förslag till boendeportfölj och tillhörande kalkyler.

Boendeportfölj alternativ 3 – samma andel 80+ på särskilt boende som idag (14,9%)

<i>Boendetyper</i>	Tillgång idag	Boenden / brukare idag	2028	2033	Behov
<i>Särskilt boende, 14,9% +1,3%</i>	104	114	140	140	140
<i>Hemtjänsttagare 6,8%</i>		146	144	141	Minskar något
<i>Hemtjänsttagare, över brytpunkten</i>		17	5	5	Beslut om SÄBO istället
<i>Varav hemtjänsttagare med omfattande behov (>120 tim)</i>		4	0	0	”
<i>Trygghetsboende, biståndsbedömt</i>	0		0	0	0
<i>Korttidsboenden</i>	10 (+8)		10–12	10–12	Ca 10
<i>Trygghetsboende</i>	0				Kan behövas för flyttkedjor

I alternativ 3 skulle framtida boendeportföljen vara 140 SÄBO, 0 biståndsbedömda trygghetsboenden och 10 korttidsplatser. Med den här boendeportföljen kommer det årligen (behov år 2033) att kosta 30 SÄBO-platser * 1,1 mnkr (som är kostnaden/år för en plats på SÄBO enl 2023 års statistik i Kolada) mer än det borde om kommunen i sin boendeportfölj mixar SÄBO och biståndsbedömt trygghetsboende.

Befolkningstillväxten för 80+ har redan startat och det kommer att finnas en brist på SÄBO och biståndsbedömda trygghetsboenden innan nytt SÄBO och TB kan stå färdigbyggda. Nedan en sammanställning av behov och förslag enligt alternativ 2 ovan.

		2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Över brytpunkt hemtj. Från dagens 17 till 7 när det finns SÄBO klart						7	7	7	7	7	7
Antal 65-79 plats på SÄBO		20	20	20	20	18	18	18	18	18	17
Framskrivning 80+		651	685	700	720	730	729	739	754	769	781
Behov av platser enligt dagens andel på SÄBO, 80+	14,90%	97	102	104	107	109	109	110	112	115	116
Behov av platser enligt morgondagens andel på SÄBO, 80+	11,90%					87	87	88	90	92	93
Totalt behov av SÄBO och TB						134	134	135	137	140	140
Totalt behov SÄBO		117	122	124	127	110	110	110	110	110	110
Totalt behov biståndsbedömt TB						24	24	25	27	30	30
Finns idag antal platser SÄBO	104 + 10	114	114	114	114						
Antal platser nytt SÄBO	110					110	110	110	110	110	110
Antal biståndsbedömda TB	30				30	30	30	30	30	30	30
Diff behov och tillgång		-3	-8	-10	17	6	6	5	3	0	0
Behöver ställa om biståndsbeslut till TB					x	x					

Vilka särskilda behov och önskemål finns hos målgruppen?

Särskilt boende är en behovsprövad boendeform enligt Socialtjänstlagen. Kommunen är enligt 5 kapitel 5 § Socialtjänstlagen skyldiga att tillhandahålla särskilda boendeformer för service eller omvårdnad för äldre som behöver särskilt stöd. Denna boendeform är en bostad, en vård- och omsorgsmiljö och en arbetsplats. Det är många aspekter att ta hänsyn till vid planering av nya särskilda boenden.

Trygghetsboende

Ett trygghetsboende syftar till att;

- Möta behoven som äldre personer som känner sig otrygga och oroliga i sina nuvarande bostäder
- Ha tillgång till en gemensamhetslokal
- Det ska finnas personal som ger stöd och trygghet och aktiviteter och det ska finnas möjlighet till att äta gemensamma måltider

Det finns inte tidigare någon undersökning genomförd i Älvsbyns kommun om hur invånare ställer sig till att flytta till ett trygghetsboende. Däremot så finns en fastighet med 58 lägenheter som fungerar som ett seniorboende idag som till viss del kan jämföras med ett trygghetsboende men är inte klassat som trygghetsboende. Dessa lägenheter beskrivs som eftertraktade och samtliga lägenheter är uthyrda vilket indikerar på att behovet av trygghetsboende i kommunen finns. Fastighetsbolaget uppger att det finns 250 personer i kö till boendet, dessa 250 utgörs av ca 40 par vilket innebär att kön innefattar ca 200 personer. Ca var 15-17 person tackar ja till lägenhet vid erbjudande vilket innebär att man kan dra slutsatser om att det finns ett underlag för att kunna hyra ut ca 12-14 lägenheter.

Det finns också ett behov av att få igång flyttkedjor för att frigöra hus till nya kommuninvånare, vilket också är en viktig faktor i att erbjuda bra boenden för äldre.

I utredningen konstateras att det råder ett högt tryck på hemtjänsten, ett trygghetsboende skulle till stor del möjliggöra samordningsvinster i form av resurs effektivisering och kortare restider. Det kan också vara ett alternativ till särskilt boende i ett tidigt skede där kommunen inte har andra insatser att erbjuda vilket innebär att kommunen enligt befintlig lagstiftning måste erbjuda en plats på särskilt boende, eller omfattande hemtjänstinsatser, trots att individens behov kan tillgodoses på annat sätt, speciellt i bedömningar som grundar sig på otrygghet. Kommunen kan inte hänvisa en biståndsbehövande till ett ej biståndsbedömt trygghetsboende i sina bedömningar till beslut.

Ett trygghetsboende möjliggör att den enskilde får sina behov tillgodosedda samt att man upplever en annan trygghet och gemenskap i vardagen.

Trygghet för den boende kan leda till att inflyttning på särskilt boende förskjuts.

Prognosen för trygghetsboende kan baseras på antaganden för särskilt boende och antalet hemtjänsttagare som har behov av antal hemtjänsttimmar överstigande brytpunkten.

För att minska eller bibehålla behovet av platser på korttids, som i dagsläget används i huvudsak till att tillgodose behovet för de som redan blivit beviljade plats på särskilt boende, krävs att man ser över insatsutbudet och boendeportföljen.

Ett trygghetsboende, biståndsbedömt eller ej, kan också vara en del i kommunens strategi för att få i gång flyttkedjor.

2025-01-14

En enkätundersökning i samband med trivseldag är genomförd. Syftet var att undersöka intresset för ej biståndsbedömt trygghetsboende, samt vilken lägenhetsstorlek och vilken hyresnivå man är anser som skälig.

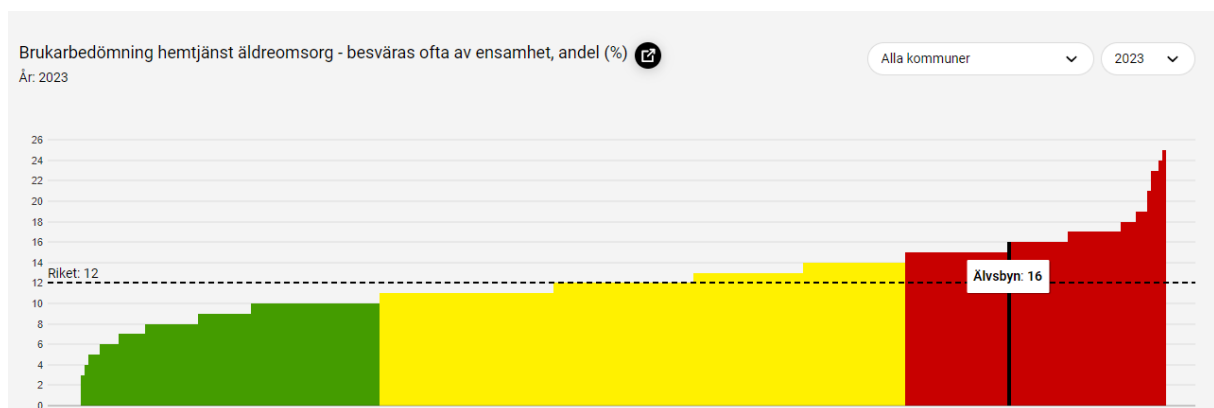
Totalt 65 svar

Skulle ni kunna tänka er att bo i ett trygghetsboende?	65 Ja, 0 Nej
I så fall vilken lägenhetsstorlek, r.o.k.	11 st 1 r.o.k. 48 st 2 r.o.k. 12 st 3 r.o.k. Flertalet har valt flera alternativ.
Vilken hyresnivå är det värt?	1 r.o.k. 4 000 – 9 000 kr/mån 2 r.o.k. 5 500 – 10 000 kr/mån 3 r.o.k. 6 000 – 8 500 kr/mån
Övriga synpunkter	Bra läge centralt, Utrymme för gemenskap, Hobbyrum, Aktiviteter och trygghet, Spa, Utrymme för tandläkare, frisör, fotvård, manikyr/pedikyr, Hemlikt, Hiss, Marknivå, Inglasade balkonger, Restaurang, Bastu, Wifi, Garage

Förutsättningen för att kunna minska andelen 80+ från 14,9% till 11,9% på särskilt boende idag är att det kommer att finnas ett biståndsbedömt trygghetsboende att kunna tillgodose brukares behov på. För att kunna komma ner till ca 110 särskilt boendeplatser i kommunen krävs att det skapas ca 30 biståndsbedömda trygghetsboendeplatser. Vidare är förutsättningen för att kunna minska andelen hemtjänstbrukare som i insatstid ligger över brytpunkten att det finns biståndsbedömda trygghetsboendeplatser som kan tillgodose behoven.

Hemtjänst

Den årliga brukarundersökningen visar på att det är en hög andel personer som ofta besväras av ensamhet inom ordinärt boende. Detta är en signal på att man kan behöva arbeta med frågan på ett eller annat sätt än man gör idag. Ett sätt kan vara att inrätta ett trygghetsboende med gemensamhetslokaler.



Ett biståndsbedömt trygghetsboende ger också möjlighet till att samordna insatser och minska restid då sannolikheten är stor att majoriteten av de boende också har insatser i sitt ordinära boende.

I kommunen finns en hög andel personer med hemtjänstinsatser som ligger över brytpunkten för då det blir mer kostnadseffektivt att bo på ett särskilt boende än att ha insatser i hemmet. För kommunen innebär det att arbetet inte blir kostnadseffektivt och det finns en risk med att personer inte får sina behov tillgodosedda på rätt sätt, särskilt med tanke på att kommunen uppger att orsaken till beviljade insatser många gånger grundar sig i otrygghet.

Nästa steg är utvecklingen av nära vård och omsorg där målbilden beskrivs som ett paradigmskifte för vård och omsorg ur ett medborgarperspektiv. Viljeriktningen är att vårdens resurser ska förskjutas från sjukhusen till nära vård i ordinärt och särskilt boende samt till den lokala primärvården och kommunala sjukvården. Där ska behoven av vård tillgodoses i mer öppna vårdformer genom förändrade arbetssätt, nära individen. Detta är ytterligare en indikator på att kommunen behöver se över sin boendepportfölj för att kunna tillgodose det framtida behovet av hemtjänstinsatser på ett effektivt sätt.

Ett ökat behov av kommunal hemsjukvård och omsorg ställer nya och högre krav på samordningen och på kompetensen hos medarbetarna.

Kostnaden per brukare inom hemtjänst är i Älvsbyns kommun är ca 9,5 mnkr dyrare per år än liknande kommuner.

Inriktningen är att alla ska få bo hemma så länge man vill. Idag är det 146 st som har hemtjänst i ordinärt boende. Om 5 och 10 år är prognosen drygt 140 st, med dagens antaganden. Men om kommunen ska kunna kapa toppen för de hemtjänsttimmar som ges för de 17 som finns över brytgränsen på 87 timmar/månad, behövs ett alternativ. Av dessa 17 har 4 st omfattande vårdbehov med >120 timmar/månad.

LSS

Vilka särskilda behov och önskemål finns hos målgruppen?

I Socialstyrelsens föreskrifter och allmänna råd (SOSFS 2002:9) om bostad med särskild service för vuxna enligt 9 § 9 lagen (1993:387) om stöd och service till vissa funktionshindrade, LSS, finns bland annat rekommendationer om antal boende i gruppboende respektive serviceboende. Där anges i regel endast tre till fem personer bör bo i en gruppboende. Ytterligare någon boende bör kunna accepteras, men endast under förutsättning att samtliga personer som bor i gruppboenden tillförsäkras goda levnadsvillkor. Antalet boende i en serviceboende bör vara så begränsat att serviceboendet integreras i bostadsområdet och en institutionell boendemiljö undvikas.

Bostadens utformning kan skilja sig åt mellan en gruppboende och en serviceboende. I förarbetena till LSS anges angående gruppboenden att de gemensamma utrymmena bör placeras så att de kan fungera som den samlade punkten för de boende. Ytorna bör vara dimensionerade så att alla som bor i gruppboenden kan delta samtidigt i olika aktiviteter.

Enligt Socialstyrelsens föreskrifter och allmänna råd (SOSFS 2002:9) bör gruppboendens gemensamhetslokaler

- ligga i nära eller direkt anslutning till de enskilda lägenheterna
- vara lätta att nå

2025-01-14

- vara till för dem som bor i gruppboenden och tjänstgörande personal
- endast kunna nyttjas av andra på de boendes villkor.

Även serviceboenden har gemensamma utrymmen för service och gemenskap. Man kan säga att den som bor i en gruppboende kan komma till gemensamma utrymmen utanför sin dörr. Man delar gemensamhetsutrymmet med två till fyra andra personer och har möjlighet att äta tillsammans med de övriga om man vill. Bor man i serviceboende kan man behöva gå en kort sträcka för att komma till gemensamhetsutrymmen.

Gemensamhetslokalerna kan ses som ett komplement till de egna lägenheterna och kan erbjuda möjligheter till samvaro och aktiviteter utifrån önskemål och intressen.

På Björkgatan krävs åtgärder för att komma till rätta med de identifierade kvalitetsbristerna. Detta ska ske i samråd med fastighetsägaren.

	Björkgatan (serviceboende)
Brandskydd	Finns endast i 2 lgh
Värdeskåp i brukarens lgh	Saknas
Wifi	Saknas
Digitala medicinskåp	Saknas
Personalutrymmen för rast	Saknas
Säkra utrymmen	Saknas
Anpassad strl av toalett	Inte alla toaletter
Anpassade kök, tex. värmereglerade spisar	Saknas
Förråd inomhus	Finns
Förråd utomhus	Finns men inte tillgängligt för alla
Tvättstuga	Finns, delas med andra hyresgäster
Hiss	Saknas
Anpassad utomhusmiljö	Saknas
Nyckelfritt boende	Saknas
Digitala lösningar för kommunikation mellan personal o brukare	Saknas
Ljudisolerade lgh	Saknas

Hur många personer har beslut om boendeinsats enl. LSS?

Serviceboende 8 st, gruppboende 18 st.

Hur många kända personer förväntas få beslut om boendeinsats enl. LSS?

I kommunen är det 10 st barn och ungdom i åldersspannet 6-20 år på korttids/fritids inom verksamheten som kan tänkas söka boende inom 5-10 år.

Utifrån att kommunen i dagsläget har en gruppboende för äldre kan man på längre sikt se att detta kan avvecklas. Tillkommande behov är uppskattningsvis 4-6 personer inom en 10 års period.

Hur många okända personer förväntas få beslut om boendeinsats enl. LSS?

Enligt biståndshandläggare inkommer ca 0-2 ansökningar per år.

Antal personer som väntar på att få beslut verkställt (kö)?

2025-01-14

Det finns inga personer som väntar på att få sitt boendebeslut verkställt.

Kartläggning av enskilda personer som kan väntas få beslut utifrån samverkan inom socialtjänstens alla verksamheter (skola, IFO, funktionsnedsättning och särskola)

7 st elever i anpassad grundskola, 13 st i åldersspannet 6-12 år.

Tillagningskök

Ett tillagningskök, komplett måltid, transport av livsmedel och mejeri direkt till serveringskök

- Åtgärda kvalitet i tillagningskök
- Färre transporterade km
- Fler portioner som serveras vid tillagningskök
- God kvalitet på måltiden och lite svinn
- Möjlighet att samordna resurser och roller i ett tillagningskök
- Kockarna kan nyttjas i tillagningsköket
- Behovet av samtliga måltider förväntas att öka med ca 25 portioner per dag

Behov serveringskök

Ytor	Kök	Diskrum
Varumottagning	1 st Spis - 4 plattors	Bassängrullbana med förspolningsdusch
Omlädningsrum	2 st Frysskåp 700 l	Huvdiskmaskin alt grovdiskfunktion
WC/ D	2 st Kylskåp 700	Utmatningsbänk/rullbana
Tvättmaskin, Torktumlare	1 st Kombiskåp Kyl/frys för diet. 700 l	Diskinlämningsbänk vid större volymbarn
Torr förråd	Rostfria arbetsytor	
Non-food/Diverse förråd	Rostfria arbetsytor med ho	
Kök	Uppställningsplats för mattransportvagnar	
Diskrum Alt diskrum med diskinkämning		
Städ alt städsåp med utslagsback		

Utformning/Programinnehåll

Projektet har tagit fram ett programinnehåll som utgör förutsättningar och antaganden för skisserna över boendet och kalkyler. Det är krav och önskemål för att åstadkomma *värdigt liv och välbefinnande för den boende, god arbetsmiljö för personalen och kostnadseffektivitet för verksamheten.*

Särskilt boende

Sammanfattningsvis bygger framtagna skisser, kalkyler och beskrivna effekter på följande antaganden:

<p>Värdigt liv för den boende</p>	<p>10 platser per boendegrupp, 11 avdelningar, 1 avdelning korttids med 10 platser, överblickbarhet, inga korridorer, möjlighet att avgränsa avdelningarna vid ev. smitta, säkrade fönster på alla plan, möjlighet till uppkoppling till läkare, utrymme för frisör och fotvård, ljudklass B på minst 2 parametrar, fin vy vid matplatsen, låg bröstningshöjd alla fönster, utrymme för permobil och rullstol samt möjlighet att tvätta av dem vid entré, Tvättstuga på varje våningsplan, tvättmaskin i varje lägenhet, inga trösklar, ledstänger och sittmöjligheter längs förflyttningvägar, avbärare i korridorer för minskat slitage, tre hissar med plats för säng, stort konferensrum med pentry i anslutning, möjlighet för avgränsning av konferensrum för olika aktiviteter, två stora gemensamma balkonger för varje boendegrupp, sinnenas trädgård med pergola och utemöbler, flera teman och möjlighet till mer utevistelse, gångstråk med start och slut vid ingångar till huset, staket runt gården med häck, odlingsmöjligheter, förvarings bod, trädgårdsförråd, plats för café i kombination med kiosk för de boende, anhöriga och personal. och sittgrupper vid entré. Nattbelysning och ledljus, köksutrustning med Trinett, en lyft per lägenhet, inte i badrummet, förberett med skenor och travers, så att det blir mer hemligt, utrymme för duschsäng, rullator och rullstol i badrum, belysning vid gångstråk. Reservkraft för hela huset tank för en veckas drift. Möjlighet att möblera sin lgh, Möjlighet till parboende, avdelningskök per boendegrupp med plats för vagnar, spishäll bakom en vägg, halvvägg eller plexiglas som skydd för spis, bänkskiva som möjliggör att de boende kan hjälpa till, plats för matvagnar Fiber till byggnaden, wifi inomhus, kroppsburen trygghetslarm för ökad självständighet och trygghet, beröringsfria lås, förberedelse för nattkamera, taggsystem med fördel samma system i hela huset. Huvudentré är även personalentré.</p>
<p>God arbetsmiljö</p>	<p>I boendet ska finnas lokaler för personalrum med plats för 60 personer, omklädningsrum personal för totalt ca 110 personer fördelat på dam/herr/neutral, duschar, personliga Z-skåp, så litet som möjligt. Förvaring av rena och smutsiga kläder i anslutning till omklädningsrummet. 5 kontorsrum för chefer/admin, 37 kontorsplatser HSV, centralt placerad expedition per boendegrupp med kontorsplats och värdeskåp för personal. Personal-wc per två boendegrupp. utrymme för lokalvårdens maskiner och förbrukningsmaterial, mindre städförråd per två avdelning, 1 vilorum, Totalt 2 tvättstugor (1 per plan), ett sköljrum/städ per två boendegrupp, Hjälpmedelsförråd, centralt förråd för omläggning och inkontinens, kylt läkemedelsrum i anslutning till ssk kontor, totalt 8 P-platser vid entré för tjänsteparkeringar, soprum i närhet till lastzon,</p>

	Mellanlagring av snö (ca 2 dygn) på tomten, Skärmtak framför entré med skrapgrop.
--	---

Trygghetsboende

Värdigt liv för den boende	30 bostadsbedömda lägenheter, 14 ej bostadsbedömda lägenheter, En entré som bidrar till att man träffas. Rymma alla i huset i minst bostadsbedömd lägenhet. Placera brevlådor gemensamt vid entrén så blir det även en samlingsplats. Grillplats, boulebana, odlingsmöjligheter, fordonsförråd med lyft och avspolningsmöjligheter, närhet till strövområden, Gästlägenhet som kan samnyttjas för ex. bovärd, vaccinatörer, fotvård, frisör. Lägenhetsförråd i mindre attraktiv yta, Gemensamhetslokal med pentry och matbord, samvaro för Tv, kunna ta sig till gemensamhetslokalen torrskodd. Lägenhet med ugn och micro i arbetshöjd, spisvakt, anpassade överskåp med kassetter, underskåp som är förberedda för att kunna plockas bort. Utökad tillgänglighet, bredare dörröppning och anpassade trösklar. Tvättmaskin och torktumlare på golv med bänkyta ovanpå, inglasad balkong. P-platser till alla icke bostadsbedömda lägenheter med motorvärmare, el-laddplatser. Stödhandtag, förstärkt tak, anpassade golv för att tåla hjälpmedel, belysning som förebygger fallrisk i lägenhet. Hiss som rymmer sjukhussäng, förbered med fästen för trygghetskamera, inglasade balkonger på samtliga våningar förutom bottenplan.
God arbetsmiljö	Hemtjänstlokaler: Dimensionerat för 70 personer, dokumentationsrum sekretess, omklädningsrum med z-skåp samt plats för tvättkorgar för smutsig tvätt, personalrum, 4 gruppum, gemensamt pausrum, 6 kontorsplatser, behåller befintliga parkeringsplatser för hemtjänstbilar. Dusch i hkp-wc för möjlighet till enskild dusch.

LSS-gruppboende

Värdigt liv för den boende	Ett plan, 6 lägenheter + 2 satellit lägenheter. (observera att i projekteringsfasen ska utredas 6 lägenheter *4 boendegrupper) Överblickbarhet, fordonsrum för att spola av rullatorer eller elrullstol. Kapprum. Inga egna ingångar till lägenheten. Utemiljö med grön plan yta för olika aktiviteter, fritt att växla beroende på vem som bor där. Sittplatser, eldstad med bänkar, inga kantstenar. Förråd utomhus för elcykel, trehjuliga cyklar. Förråd till respektive lägenhet, förråd för förbrukningsmaterial/inkontinenshjälpmedel, verksamhetsförråd, städförråd. Brandsäkrade kök, induktionshäll och timer. Egna uteplatser med balkongdörrar så att det finns en in-/utgång från varje lägenhet. Avgränsad uteplats. besöksparkering 1-2 platser,. Egen tvättmaskin i lgh, Tvättmaskin gemensamt. Läkemedelsskåp i lägenhet med högre säkerhetsklass, digitala läkemedelsskåp med loggkontroller. Läkemedelsskåp i personalrum. Gemensamt utrymme anpassat för 8 personer med plats för rullstol. En dörr till hygienrum, Postlåda till respektive lägenhet. Solceller, så låg energiklass som möjligt. Fiber till byggnaden, wifi inomhus
God arbets-	Omklädningsrum med 6 skåp, förvaring av rena och smutsiga kläder i anslutning till omklädningsrummet. Personalparkering 4 platser,

miljö	kombinerat vilorum/sovmöjlighet för sovande jour. 1 kontor med 2 kontorsplatser. Kombinerat personalutrymme för 15 personer.
--------------	--

Tillagningskök

Ett tillagningskök som kan hantera alla måltider, säkra krisberedskap, möjliggöra optimala arbetsprocesser och hålla en god kvalitet.

Placering	Nybyggnation av tillagningskök och matsal vid Älvåkraskolan. Servering av 1 000 portioner kan ske på plats om elever från Parkskolan och Knut Lundmark kan promenera dit för lunch. Elever från åk 6 behöver inte gå till Parkskolan för att äta. Nuvarande tillagningskök kan vara i drift under byggtiden. Nuvarande tillagningskök kan sedan byggas om till ex resursskola. Marken räcker för byggnad och transporter. Det inte finns inte några hinder i detaljplanen mot tillagningskök inom kv. Bonden ("Älvåkraskolan") så länge verksamheten uppfyller kraven för allmänt ändamål. Inom kvarteret finns inte någon begränsning av byggrättens storlek annat än högsta byggnadshöjd om 10,8 meter. Tillagningsköket kan därmed producera varm mat och servera på plats till ca hälften av alla som ska äta maten. Behov av 350 platser i matsalen om man äter i 3 omgångar. Matsalen kan hyras ut.
Varm mat	Varm mat tillagas och transporteras till skolan, förskolan och SÄBO, Regnbågen (korttids LSS),
Kall mat	Kall mat tillagas och paketeras i matlådor till hemtjänst, dagverksamhet och aktivitetshus
Transport	Mat hämtas och transporteras i enlighet med dagens körschema med tillägg tranpost till SÄBO och dagens övriga tillagningskök (skolan). Hemtjänsten hämtar matlådor själva och kör ut till kunderna.
Kompleta måltider	Tillagningsköket levererar kompletta måltider, inkl sallad, till serveringsköken.
Beställning från serveringsköken	Serveringsköken beställer mejerivaror och livsmedel som levereras direkt till resp serveringsköken.

Ett tillagningskök som kan hantera alla måltider, säkra krisberedskap, möjliggöra optimala arbetsprocesser och hålla en god kvalitet.

Matsedel	Förskola , SÄBO, hemtjänst och dagverksamhet har en matsedel. Hemtjänsten och dagverksamheten kan välja mellan två rätter (lunch och middag på SÄBO). Skolan har en matsedel + en vegetarisk rätt.
Kyl	Tillräckligt med kylar för att förvara matlådor, som är klara kl 14 på fredag, över helgen.
Parkeringsplatser	Många p-platser då det redan idag upplevs som en brist på det. Det vore en fördel att dessa kunde nyttjas av personal på vardagar och av besökare till Sportcenter och IP kvällar och helger
Serveringskök krav	Inga kockar. Utrymme för att ta emot mejeri och livsmedel.
Omslädningsrum	För den personal som ska utgå från Älvåkrasköket.
Pausrum	För den personal som ska utgå från Älvåkrasköket.

Serveringskök – ingen ny- eller ombyggnad. Befintliga kök kommer att användas.

Det finns två alternativ, som kommer att utredas mer i nästa fas. Endera kommer elever från Knut Lundmark att äta sina måltider i samma lokaler som idag, eller så kommer de att promenera till matsalen vid Älvåkraskolan.

Kök	Portioner /dag	Tillagar frukost och mellanmål
SÄBO Nybergshägnan	240	x
Dagverksamhet vid Fluxenhuset	20	Matlådor
Tärnstigen	8	
Aktivitetshuset	10	
Hemtjänst	84	Matlådor

Kök	Portioner/dag	Alt 2	Tillagar frukost och mellanmål
Älvåkraskolan	969	678	
Västermalms förskola	65		x
Åsens förskola	77		x
Timmersvansens förskola	58		x
Knut Lundmark	0	291	x
Parkskolan	0		x
Vidsele skola	47		x
Vidsele förskola	19		x
Korsträsk förskola	22		x
Visträsk skola	16		x
Visträsk förskola	19		x
Stigens förskola	13		x
Pärlans förskola	77		x

Krisberedskap

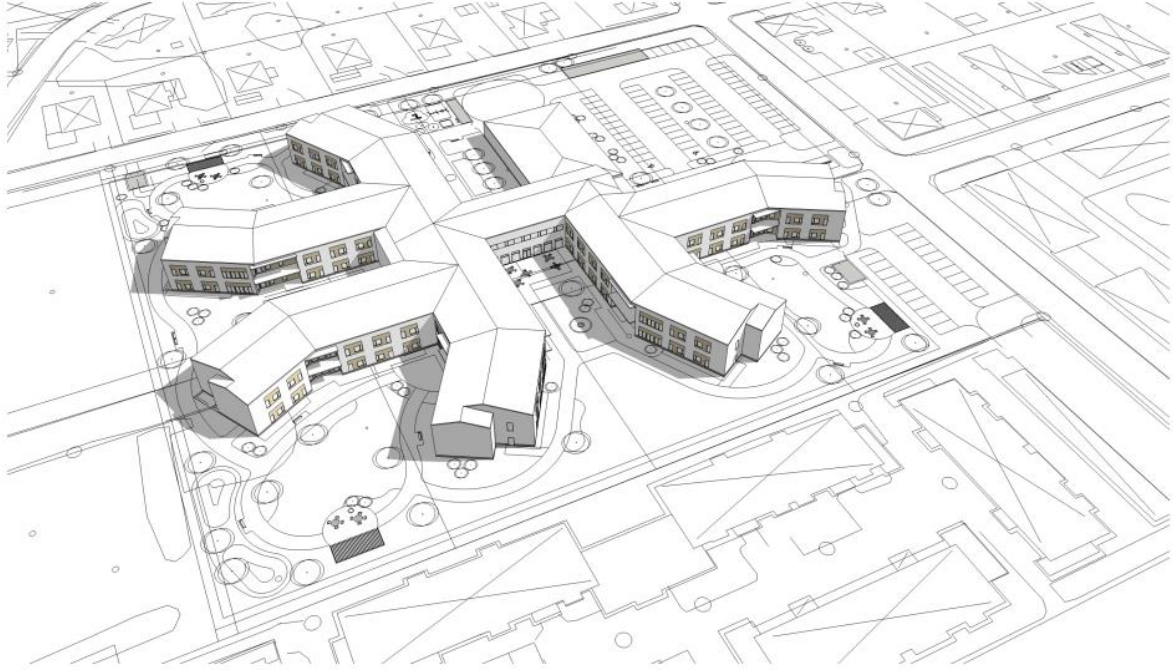
	SÄBO	Trygghetsboende	LSS- gruppboend	Tillagningskök
IT, el och värme	Reservkraft	Reservkraft	Portabel reservkraft	Reservkraft
Livsmedel och mat	Utrymme för förvaring livsmedel, torrvaror, kyl- och frys? 7 dagar	Inget utrymme	Inget utrymme	Utrymme för förvaring livsmedel, kyl- och frys. 7 dagar. Torrvaror 14 dagar
Dricksvatten	Förbered att koppla in vattentank	Nej	Nej	Förbered att koppla in vattentank
Värmebölja	Fas 2	Fas 2	Fas 2	Fas 2
Skyddsrum?	Nej Om Ugglans skyddsrum inte blir kvar behöver kommunen ersätta dem.	Nej	Nej	Nej
Pandemiberedskap/ förbrukning/sjukvårdsmtrl	3 månader	Nej	Nej	Nej

2025-01-14

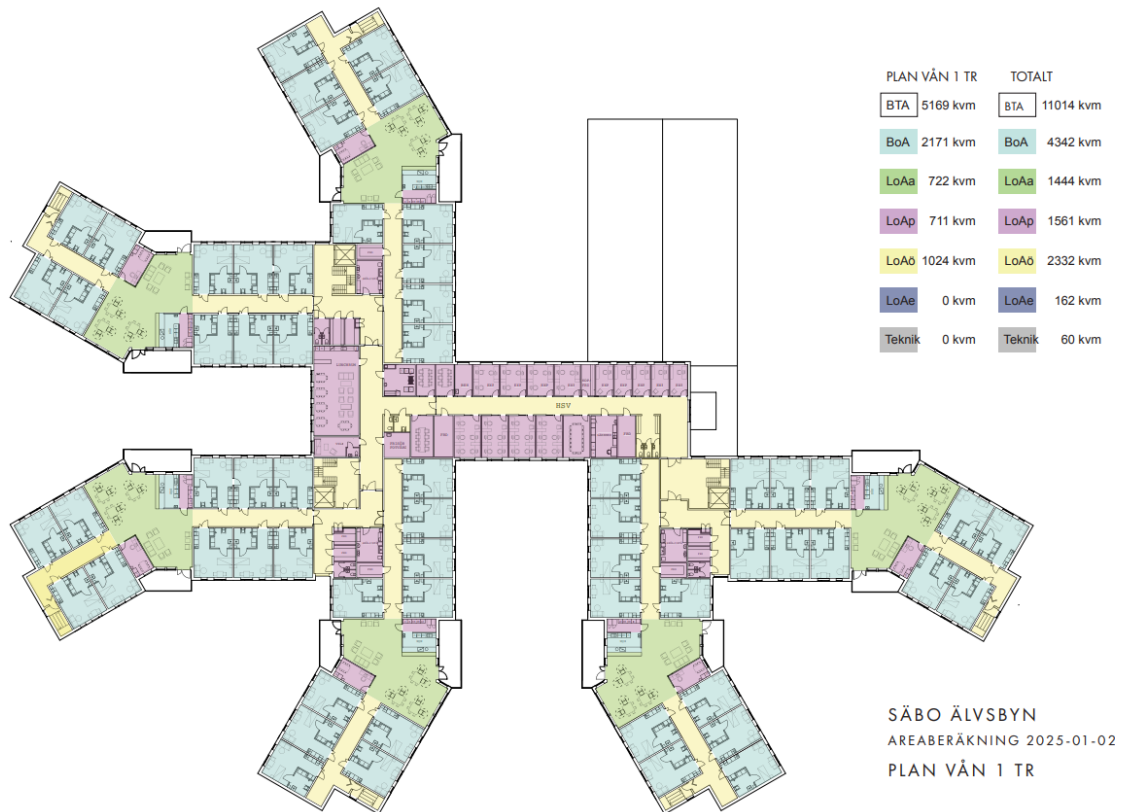
Skisser

Särskilt boende

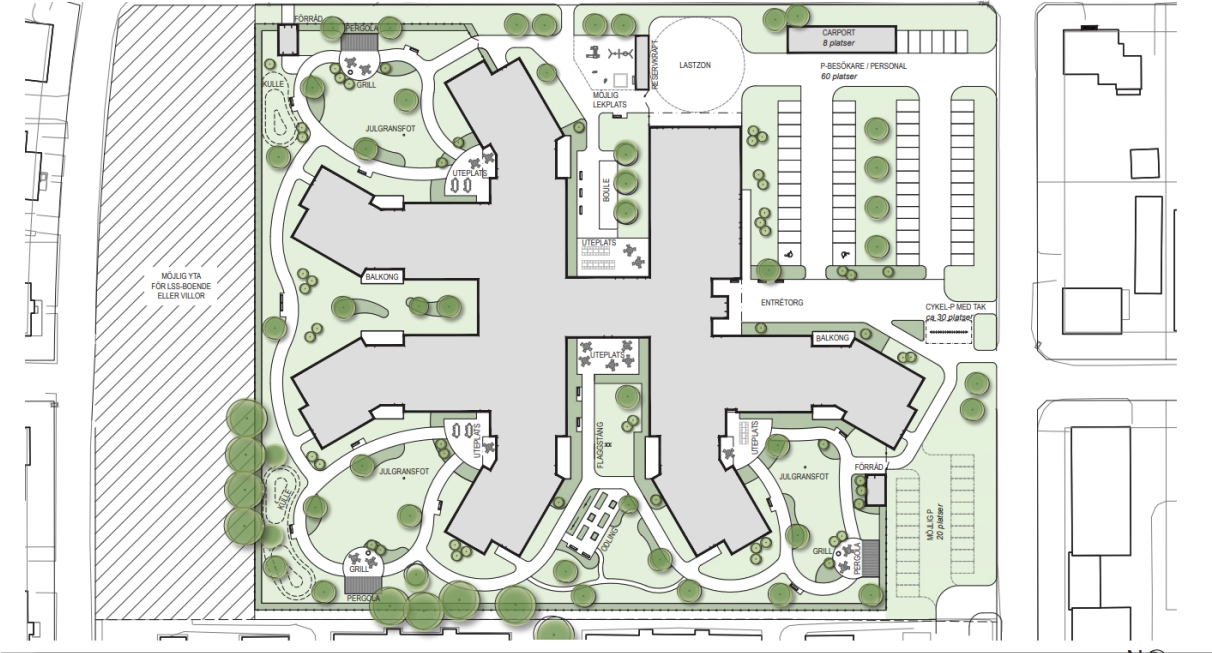
Skisserna baseras på programinnehållet. Byggnaden består av två plan med totalt 120 lägenheter, varav 11 parboenden samt 10 korttidsboendeplatser på fastigheterna Älvsbyn Granen 1,2 3, 4 och Älvsbyn Tallen 1, 3, 4, 10 samt del av Älvsbyn 25:4. (Nybergshägnan)



2025-01-14



ILLUSTRATIONSPLAN



2025-01-14

Trygghetsboende

Skisserna baseras på programinnehållet. Byggnaden består av fyra plan med totalt 44 lägenheter, samt hemtjänstlokaler på fastigheten Leken 12.



Trygghetsboende - Älvsbyn

Utredningsskiss kv Leken 12 | Entréfasad | A3 skala 1:200 | Studio Ekberg AB | ME 241216

studio ekberg
arkitektur

NYCKELTAL

2 Rok - 46,0 kvm - 9 st
 2 Rok - 55,0 kvm - 18 st
 2 Rok - 60,5 kvm - 9 st
 3 Rok - 69,8 kvm - 8 st

Totalt 44 lägenheter
 BOA 2 507 kvm

Gemensam lokalyta
 LOA 118 kvm

Hemtjänst
 LOA 244 kvm

Totalt
 BOA+LOA 2 869 kvm
 BTA 4 181 kvm
 BOA+LOA / BTA 0,69



ENTRÉPLAN

Trygghetsboende - Älvsbyn

Utredningsskiss kv Leken 12 | Entréplan | A3 skala 1:200 | Studio Ekberg AB | ME 250107

studio ekberg
arkitektur

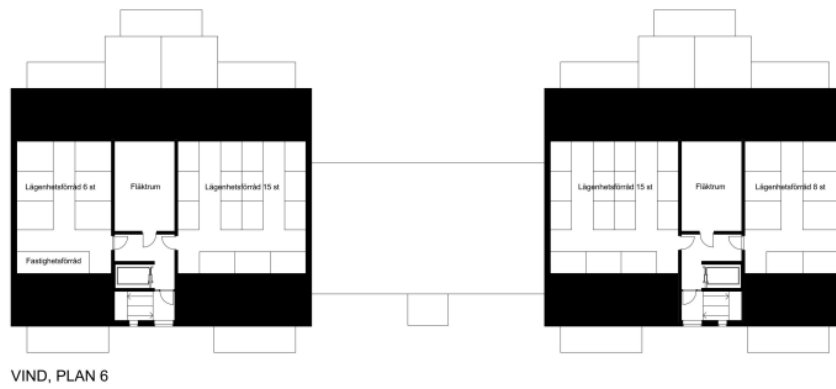


PLAN 2-5

Trygghetsboende - Älvsbyn

Utredningsskiss kv Leken 12 | Plan 2-5 | A3 skala 1:200 | Studio Ekberg AB | ME 241216

studio ekberg
arkitektur



Trygghetsboende - Älvsbyn

Utredningsskiss kv Leken 12 | Vindsplan | A3 skala 1:200 | Studio Ekberg AB | ME 241216

studio ekberg
arkitektur



Trygghetsboende - Älvsbyn

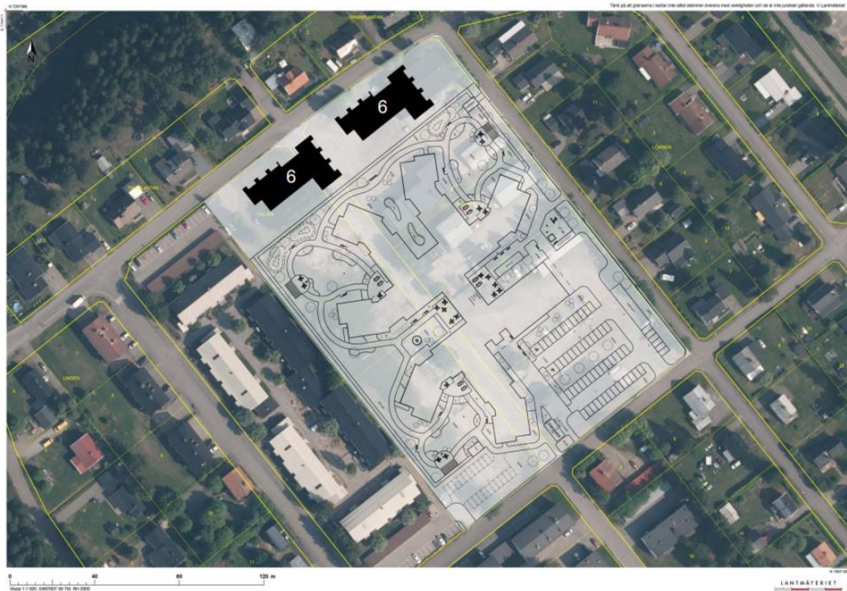
Utredningsskiss kv Leken 12 | Situationsplan | A3 skala 1:500 | Studio Ekberg AB | ME 241216

studio ekberg
arkitektur

Apeln 2, 6+6 x 2



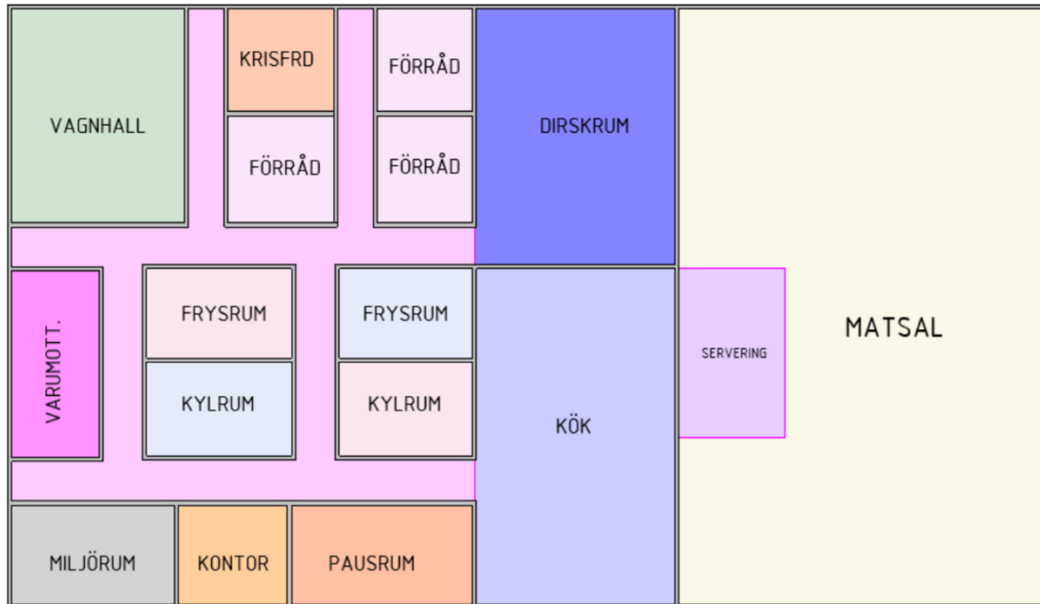
Nybergshägnan, 6+6 x 2



2025-01-14

Tillagningskök

Skisserna baseras på programinnehållet. Byggnaden består av ett plan på fastighet Alt 1. Bonden 2, Alt.2 Älvsbyn 25:24.



Jämförelser gångavstånd	Alt. 1	Alt. 2
Parkskolan	330-465 m	110-245 m
Knut Lundmarksskolan	420-550 m	200-330 m
Älvåkraskolan inkl. gymnasiet	110-170 m	100-200 m



Plan för genomförande

Plan för genomförande av uppförandet av föreslagna bostäder och lokaler är framtagen utifrån ökade behov av SÄBO och trygghetsboenden som är baserade på befolkningsprognosen samt förutsättningarna för att erhålla detaljplaner för fastigheterna. Dagens kvalitetsbrister är också ett argument till att starta så snart som möjligt.

När föreningen är bildad kan arbetet med att ta fram en detaljplan och projektera varje byggnad starta. När detaljplanen är klar och föreningen har fått ett förslag till fast avtalspris från Riksbyggen, kan styrelsen fatta beslut om att starta byggnationen. Bygget tar lite olika lång tid beroende på vilken byggnad det är. Observera att planen inte är fastslagen utan ska ses som en information i ett tidigt skede. För trygghetsboendet finns det möjlighet att ansöka om investeringsbidrag om ansökan kommer in till Länsstyrelsen i god tid innan årsskiftet 25/26.

Vad	Fastighet	DP	Datum	Start byggnation	Klart för inflyttning
Beslut KF			24 feb		
Stämma bilda KHF			19 mars		
Trygghetsboende och hemtjänst	Leken 12	Finns		Q4 2025	Q3 2027
Gruppboende	Apeln 2	Finns		Q1 2026	Q3 2027
SÄBO och HSV	Nybergshägnan	15 mån		Q2 2026	Q4 2028
Gruppboende	Nybergshägnan	15 mån		Q3 2026	Q1 2028
Gruppboende	Nybergshägnan	15 mån		Q3 2026	Q1 2028
Tillagningskök o matsal	Bonden 2,	Finns		Q1 2026	Q3 2027
Tillagningskök o matsal	Älvsbyn 25:1	15 mån		Q3 2026	Q1 2028

Befintliga lokaler

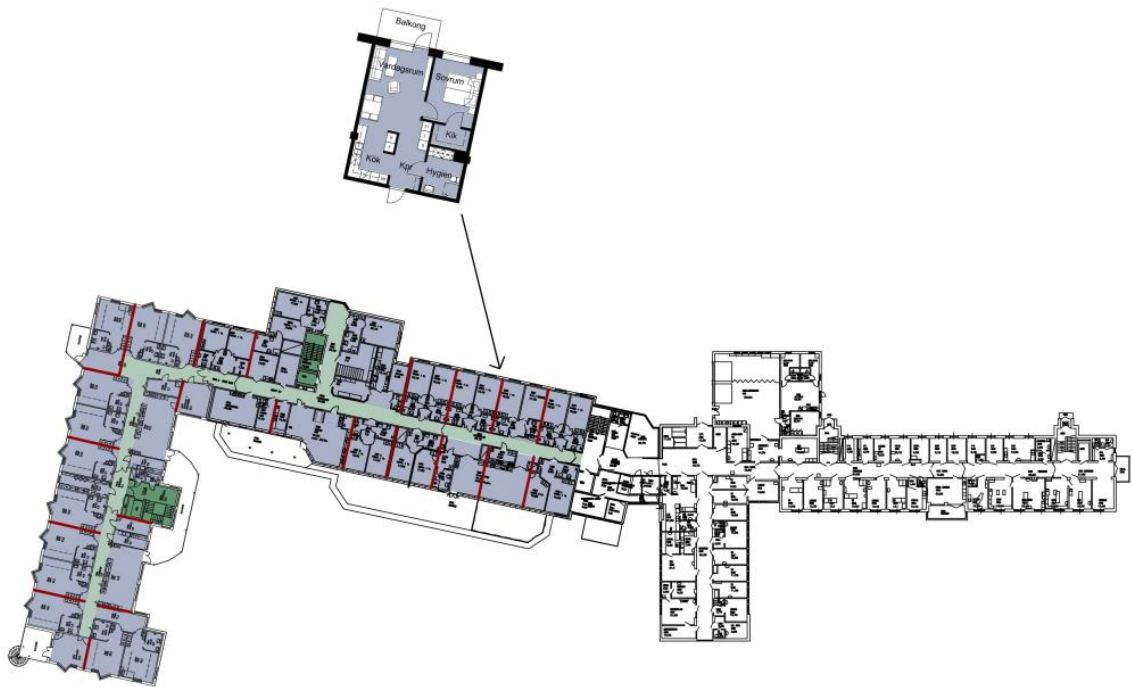
För de lokaler som föreslås ersättas med nybyggnation har utredningen undersökt flera alternativa användningsområden:

Verksamhet idag	Lokal	Alternativ	Resultat
SÄBO	Ugglan	Trygghetsboende	<p>Nej.</p> <p>Det är inte "rullatoravstånd" till centrum och service samt att det är en backe upp till boendet.</p> <p>Placeringen känns inte som ett attraktivt ställe eftersom det finns en stämpel över denna byggnad, även om man transformerar i stället för att renovera.</p> <p>Att bygga om är dyrare än att bygga nytt.</p> <p>Det finns inte kök i nuvarande lägenheter, däremot kök i alla avdelningar. Det kan passa bättre till studentlägenheter eller entreprenörsbostäder med kök i korridor.</p> <p>Se utförligare beskrivning nedan.</p>
"	"	Tillagningskök	Nej , pga. takhöjd
"	"	Regionen, räddningstjänst, byggprogram	Nej , Inte intresse resp. inte ändamålsenliga lokaler
		Utöka SÄBO platser	<p>Nej</p> <p>Krav och behov enligt programinnehåll och beslut styrgruppen innebär att byggnaden inte rymms in på fastigheten som är ca 11 000 kvm. Krävs det dubbla.</p> <p>Marken har stora höjdskillnader vilket kräver en suterrängbyggnad.</p> <p>I en befintlig byggnad finns inte förutsättningar för en effektiv resursbemannning. Då uteblir kostnadsminskningen.</p> <p>Långa kommunikationsvägar</p>
"	"	Polisen	<p>Kanske</p> <p>ÄFAB inväntar svar från Polisen om huruvida läget är intressant för dem baserat på en tidigare dialog om önskad lokalisering på Västermalm med motsvarande närhet till riksväg 94. Polisens behov bedöms i sådana</p>

Verksamhet idag	Lokal	Alternativ	Resultat
			fall vara del av BV hus 4 + nytt garage om ca 400 kvm
"	"	Entreprenörsbostäder	Kanske Kontakt har tagits med Stegra och Boliden. Ingen av dem kan lova något i dagsläget men är intresserade av fortsatt dialog i fråga om möjlig framtida användning som entreprenörsbostäder. Arkitekten har kunnat konstatera att bostäderna med enkla medel kan uppfylla myndighetskrav på tillfälliga bostäder.
"	"	Sälja	Kanske Går ej att uppskatta. Förknippad med omfattande ombyggnationskostnader. Köpare kan hyra ut skyddsrummen till kommunen.
"	"	Riva	Ja Bokfört värde 11,5 mnkr. Rivningskostnad 10,6 mnkr
"	"	Behövs under byggtiden	Ja
SÄBO	Nyberga	Trygghetsboende	Nej Saknas riktiga kök. Krav och behov är lägenheter med högre tillgänglighet
"	"	Gruppboende	Nej Saknas riktiga kök. Krav och behov är lägenheter med högre tillgänglighet
"	"	Region, räddningstjänst, byggprogram	Nej Inte intresse resp. inte ändamålsenliga lokaler
"	"	Polisen	Kanske ÄFAB inväntar svar från Polisen om huruvida läget är intressant för dem baserat på en tidigare dialog om önskad lokalisering på Västermalm med motsvarande närhet till riksväg 94.
"	"	Soc	Kanske Det finns verksamheter inom SOC som nyttjar lokaler på Nyberga BV idag och som är nöjda med läget.
"	"	Entreprenörsbostäder	Kanske Kontakt har tagits med Stegra och Boliden. Ingen av dem kan lova något i dagsläget men är intresserade av fortsatt dialog i fråga om möjlig framtida användning som entreprenörsbostäder. Nyberga mer attraktivt än Ugglan.

Verksamhet idag	Lokal	Alternativ	Resultat
			Arkitekt har kunnat konstatera att bostäderna med enkla medel kan uppfylla myndighetskrav på tillfälliga bostäder
"	"	Sälja	Kanske Går ej att uppskatta. Förknippad med omfattande ombyggnationskostnader.
"	"	Riva	Ja Bokfört värde 14,6 mnkr. Rivningskostnad 7 mnkr
"	"	Behövs under byggtiden	Ja
LSS	Almen	Lägenheter	Ja Uppsägning 9 mån innan utflyttning, ÄFAB
"	Poppeln	Lägenheter	Ja Uppsägning 3 mån innan utflyttning, privat
"	Tärnstigen	Tomter	Ja Uppsägning x mån innan utflyttning, ÄFAB
Tillagningskök	Älvåkra	Behövs under byggtiden	Ja Behov inom skolverksamheten
Matsal	Älvåkra	Behövs under byggtiden	Ja Behov inom skolverksamheten
Tillagningskök	Fluxen	Kan frigöras för andra behov	Ja Gemensamhetslokaler eller lägenheter, ÄFAB.
Tillagningskök	Övriga	Serveringskök	Ja Alla kommer att behövas som serveringskök.

Trygghetsboende på Ugglan



Trygghetsboende - Älvsbyn

Utredning kv Ugglan | Översiktsplan och typlägenhet | A3 skala 1:500 och 1:200 | Studio Ekberg AB | ME 241204

studio ekberg
arkitektur

Exempel på lägenhet

Att slå ihop två boenderum till en lägenhet är i de flesta fall en naturlig lösning för att skapa trygghetslägenheter – det krävs då ingen förändring i pelarstrukturen. Bef lägen för installationer kan enklare anpassas och utnyttjas, fönstersättningen kan bibehållas. Dessa lägenheter överskrider dock 55 kvm och normen kräver då att vardagsrum och kök skall kunna avskiljas med fönster för vädring och dagsljus i båda – vilket inte är möjligt. En lösning vore att slå ihop tre boenderum, men en lägenhet på 2 RoK blir då ca 86 kvm och orimligt stor/dyr. En annan lösning skulle vara att minska lägenhetsytan till 55 kvm genom att bredda korridoren på bekostnad av köket och dubbelsängen i sovrummet, men då blir lägenheten istället för en person.

Problemet är än större i hus 01 där rummen är bredare. Slutsatsen är att byggnadens struktur och fönstersättning inte ger förutsättningar för så många rum som ytan borde ge.

I övrigt klarar redovisat exempel samtliga normkrav. Balkong kräver ändras fönstersättning och ombyggnad fasad.

Allmänna förutsättningar

Utredningen utgår från att Hälsocentralen och Tandhuset är kvar i sina nuvarande lokaler i hus 01 och 02 samt entréplan hus 03. Trygghetsboendet disponerar entréplan hus 04 samt plan 2 och 3 hus 03 och 04.

Entréplan hus 04 bedöms rymma huvudentré och gemensamma lokaler samt ca 7 lägenheter. De båda övriga våningarna hus 03 och 04 bedöms rymma ca 23 lägenheter per våning, totalt således ca

2025-01-14

53 lägenheter (blå ytor). Lägenheternas storlekar bedöms då vara 48 till 90 kvm varav flertalet 2 RoK på 57 kvm och 77 kvm.

Bostäder har hårt styrda funktionsmått och vid ombyggnader med stora mängd givna förutsättningar är det inte möjligt att organisera dem på ett rationellt sätt för att skapa yteffektiva lägenheter.

Tanken är att möjligaste mån anpassa nya lägenheter till bef. fönstersättning, bäring och installationer som i redovisat exempel. Bedömning är dock att det krävs en mycket omfattande ombyggnad som mycket väl kan bli dyrare än en nybyggnad. Balkonger kräver ombyggnad av fasader och fönstersättning. Vägs även yteffektiviteten in blir ombyggnad med stor sannolikhet dyrare per rum.

Kalkyler

Föreningskalkyl investering och nettokostnad för kommunen

Utifrån behovsanalysen och förslag till utformning av tre huvudspår har utredningen bedömt kalkylbelopp. Produktionsavtalet är beräknat utifrån tidigare erfarenheter och prisindikation från entreprenörer. Efter projektering och upphandling av entreprenör kan det presenteras skarpa siffror för ett avtal med kooperativa hyresrättsföreningen (KHF).

I bilagan finns hela kalkylen. Här sammanfattas kalkylbeloppen för varje huvudspår samt för hela förslaget. Investeringen genomförs av KHF som blir ägare av fastigheten och hyr ut lägenheter och lokaler till de boende och kommunen. Kommunen lämnar kommunal borgen för investeringen och behöver således inte finansiera investeringen från den egna budgeten. Investeringssumman inkluderar en viss del moms. Kalkylen innehåller oförutsedda kostnader på ca 31 mnkr. Kalkylen baseras på att föreningen blir frivilligt momsregistrerad och att länsstyrelsen beviljar investeringsstöd¹ för trygghetsbostäderna.

De boende har möjlighet att söka bostadstillägg² om man behöver för att klara hyresnivån.

Sammanfattning:

	Investering, Föreningens produktionskalkyl	Hyresnivå SÄBO/mån ³	Hyresnivå TB/kvm/år ⁴	Nettokostnad kommunen/år
Boendemix SÄBO, HSV, TB, hemtjänst ⁵	694 mnkr	8 000 kr	2 200 kr	-23,8 mnkr
LSS gruppboende ⁶	113 mnkr		2 000 kr	Mellan 0 och 3,7 mnkr ⁷
Tillagningskök ⁸	91 mnkr			2,5 mnkr ⁹
Hela förslaget	883 mnkr			-17,5 mnkr

Om nuvarande SÄBO, Ugglan och Nyberga, inte kan avyttras till någon annan verksamhet beräknas kostnaden för att riva och skriva ned bokfört värde till totalt ca 44 mnkr, vilket innebär en pay-off tid på knappt 2 år för kommunen jämfört med nettokostnadsminskningen för boendemixen SÄBO+TB. Jämfört med nettokostnadsminskningen för kommunen om man genomför hela förslaget är pay-off-tiden knappt 3 år.

¹ Investeringsstödet för bostäder för äldre har föreslagits försvinna från årsskiftet 25/26. Därav att kalkylen inte innefattar investeringsstöd för SÄBO.

² Bostadstillägg för äldre betalas ut från Pensionsmyndigheten och är fn på max 7 290 kr/mån.

³ 2024 års nivå

⁴ 2024 års nivå

⁵ 110 lgh SÄBO, 10 korttids-lgh, lokaler för hälso- och sjukvård, 30 biståndsbedömda trygghetsboenden, 14 trygghetsboenden, lokaler för hemtjänsten

⁶ Kalkylen baseras på 3*6+2 lägenheter, men under projekteringen ska utredas 4*6 lägenheter

⁷ Beroende på hur mycket som kommunen kommer att få tillbaka från LSS utjämningsystem

⁸ Tillagningskök och matsal för elever som äter vid Älvåkraskolan

⁹ Inga avgående kostnader för nuvarande hyra ingår eftersom de kommer att vara kvar inom skolverksamheten. Däremot frigörs lokaler.

Långtidsprognos föreningen

Utifrån ett antal antaganden om hyresnivå, inflation, räntenivå, avskrivningstid, avsättning till underhåll, amortering och driftkostnader finns en långtidsprognos för föreningens resultat, kassaflöde och likviditet. I bilagan finns hela prognosen. Föreningens styrelse ansvarar för att budgetera, besluta om hyresnivåer och följa upp föreningens ekonomi löpande.

Sammanfattning:

	2028	2038
Årets resultat	0,9 mnkr	7,3 mnkr
Kassaflöde	16,7 mnkr	7,3 mnkr
Utgående likviditet	16,7 mnkr	60,5 mnkr
Lån	900 mnkr	742 mnkr
Eget kapital	0,9 mnkr	44 mnkr
Soliditet	0,1 %	4,9 %
Likviditet genom balansomslutning	1,9%	6,7%

Äkta förening

Om hela förslaget genomförs så är bedömningen att KHF anses vara en s k äkta förening, vilket betyder att den inte betalar inkomstskatt.

Momsredovisning

Föreningen kan till skillnad från kommunen inte dra av moms som avser bostäder.

För att **neutralisera skillnaderna** mellan olika ägarformer i momshänseende, har staten beslutat om att kompensera skillnaden med ett statsbidrag till kommuner som hyr av andra fastighetsägare än kommuner och landsting. Momsersättningen utgör för närvarande 18 % av hyreskostnaden för bostäder. Momsersättningen kommer kommunen till godo genom att hyran för bostäder aviseras via kommunen.

Finansiering och kommunal borgen

Eftersom föreningen vid bildandet enligt finansmarknadens aktörer inte "innehåller något substansvärde" krävs kommunal borgen till föreningen. Detta för att priset på finansieringen skall bli så låg som möjligt, hanterbar inom hyres- och driftkalkylen och hyresnivån för framtida boende bli möjlig att betala. Föreningens kostnad för räntor är den största och avgörande faktorn för kommande hyreskostnader.

Då föreningens verksamhet är inriktad mot att erbjuda vård- och omsorgsboende innebär en kommunal borgen till detta ändamål inte någon snedvridning av konkurrens gentemot andra aktörer på bostadsmarknaden.

Med hänsyn till att denna typ av bostäder bedöms ha stor efterfrågan under överblickbar tid, innebär risktagandet i en borgen som lågt. För att ytterligare minska kommunens risktagande i detta avseende, se under rubriken "föreningens styrelse". Kommunen beslutar om borgensavgift för utnyttjad kommunal borgen.

Om utredningen

Riksbyggen och Älvsbyns kommun har sedan augusti 2024 samarbetat i ett gemensamt projekt som syftar till att;

- utreda vilka behov av boende för äldre och för personer i behov av vård och omsorg och stöd som Älvsbyns kommun behöver utifrån ett demografiskt perspektiv.
- beskriva utformningen, i text och ritning, av boenden utifrån behoven
- beräkna kostnaden av den föreslagna utformningen
- beskriva vad det innebär att bilda en kooperativ hyresrättsförening som äger och förvaltar fastigheterna
- dokumentera utredningen i form av ett beslutsunderlag till kommunen

Älvsbyns kommun har genomfört en upphandling med öppet förfarande enligt LOU, av en samarbetspart för stiftande av en kooperativ hyresrättsförening. Riksbyggen tilldelades uppdraget 2024-06-25.

Målsättningen har varit att tillsammans skapa bästa möjliga beslutsunderlag till förtroendevalda för ett eventuellt bildande av en kooperativ hyresgästförening och om föreningen bildas också underlag för ett långsiktigt samarbete mellan parterna.

Projektet har arbetat med följande delar och tidplan:

Uppstart	21 augusti – 20 september
Programinnehåll klart	20 december
Ritningar klart	20 december
Kalkyler, finansiering, hyressättning klart	9 januari
Beslutsunderlag lämnas över till kommunen	14 januari
Beslutsprocess i kommunen klart	17 mars
Stämma för att bilda KHF	19 mars

Projektorganisationen har bestått av en beslutande styrgrupp, en utredande projektgrupp och en referensgrupp för informations spridning och förankring av planerade åtgärder i berörda verksamheter och organisationer. Projektet har nyttjat sakkunniga inom olika områden vid behov.

Styrgrupp:

Namn	Roll	Organisation
Johan Dahlqvist, (ordförande)	Kommunstyrelsens ordförande (M)	Kommun
Fredrik Hällström	Socialutskottets ordf (M)	Kommun
Anna Lundberg	Repr S	Kommun
Stefan Lindbäck	Repr M	Kommun
Gertrud Pettersson	Repr V	Kommun
Agneta Nilsson	Repr C	Kommun

2025-01-14

Peter Lundberg	Repr KD	Kommun
Orvo Hannlöv	Repr SD	Kommun
Inger Lundberg	Repr L	Kommun
Anna Lindberg	Kommunchef	Kommun
Maria Larsson	Affärsutvecklare	Riksbyggen

Projektgrupp:

Namn	Roll	Organisation
Robert Cortinovic	Socialchef	Kommun
Monica Sundkvist	Enhetschef Nyberga SÄBO	Kommun
Desirée Labba Berg	Enhetschef Nyberga SÄBO	Kommun
Susanne Hedenljung Johansson	Enhetschef Ugglan SÄBO	Kommun
Lisa Lestander	Enhetschef Ugglan SÄBO	Kommun
Annelee Mickelsson	Enhetschef HSV	Kommun
Annika Nilsson	Medicinsk ansvarig sjuksköterska (MAS)	Kommun
Agneta Åkerström	Medicinskt ansvarig rehab (MAR)	Kommun
Eva Engman	Enhetschef LSS (boende)	Kommun
Madelene Södersten	Enhetschef LSS (boende)	Kommun
Carina Juntti	Ekonomichef	Kommun
Åsa Holmqvist	Ekonomicontroller Soc	Kommun
Anna-Karin Sundman	Kostchef	Kommun
Viktor Kåreborn	Chef Samhällsbyggnad	Kommun
Sofia Lundberg	Samhällsplanerare	Kommun
Anna Lundmark	Kommunikatör	Kommun
Glen Eriksson	IT strateg	Kommun
Anneli Vinsa	VD	Älvsbyns Fastigheter
Cecilia Bergenudd, projektledare fas 2 och 3	Projektchef	Riksbyggen

2025-01-14

Maria Larsson	Affärsutvecklare	Riksbyggen
Yvonne Westerlund, projektledare fas 1	Affärsutvecklare	Riksbyggen

Referensgrupp, varje organisation har själva utsett representanter vid referensgruppsmötena:

Namn	Organisation
Kommunal Älvsbyn	Kommunal
Vision Älvsbyn	Vision
Malin Lundman eller Emma Grahn	Vårdförbundet
Julia Berglund	Arbetsterapeuterna
Annika Jalar	Fysioterapeuterna
Sterling Nilsson (Sammanställande TTR Samråd) SPF Älvsbyn Margareta Grönlund	Tillgänglighet och trygghetsrådet

Övriga deltagare (Underleverantörer till Riksbyggen godkända av kommunen)

Namn	Roll	Organisation
Anders Falk	Arkitekt	Falk arkitekter AB
Erik Alm	Landskapsarkitekt	Studio Land
Mickael Ekberg	Arkitekt	Studio Ekberg
Mirela Hodzic	Arkitekt, Storköksexpert	AFRY

Projektet har haft 8 styrgruppsmöten, 6 projektgruppsmöten och 4 referensgruppsmöten. Därutöver har det varit arbetsgruppsmöten, med ex medarbetargrupper som beskrivit behoven utifrån boende- och personalperspektiven.

[Beslut från styrgruppen](#)

Styrgruppen beslutade om följande förutsättningar;

2024-10-23

Ett SÄBO med ca 114 platser för att erhålla kvalitet och möjlighet att optimera arbetsprocesser, säkra kompetensförsörjning och god boendemiljö

Korttidsplatser 10 - 12, integrerat i SÄBO

Biståndsbedömt trygghetsboende med 30 lägenheter

2025-01-14

Ej biståndsbedömt trygghetsboende

Hemtjänstlokaler som är lokaliserade till lämpligt ställe

Kommunal hälso- och sjukvård lokaliserade till lämpligt ställe

En gruppboende för unga vuxna

Säkerställa att befintliga grupp- och serviceboenden (21+13) motsvarar kraven och att kvaliteten säkerställs

Ett tillagningskök som kan hantera alla måltider, säkra krisberedskap, möjliggöra optimala arbetsprocesser och hålla en god kvalitet

Mottagningskök till alla enheter för att garantera en god kvalitet på måltiderna på plats

Krisberedskap inom alla områden enligt ovan

2024-11-14

Programinnehåll SÄBO i enlighet med grönmarkerade funktioner

Nybyggnation SÄBO på fastighet Nybergshägnan

Undersöka intresset för icke biståndsbedömda lägenheter i enlighet med förslag

Programinnehåll trygghetsboenden i enlighet med grönmarkerade funktioner

Om biståndsbedömda och icke biståndsbedömda trygghetsboenden ska uppföras som nybyggnation ska fastigheten Leken 12 nyttjas.

Hemtjänstlokaler samlokaliserade med biståndsbedömda trygghetsboenden

2024-12-04

Utformning av SÄBO i enlighet med "Lysekils modellen", 110 SÄBO och 10 korttids fördelat på 12 boendegrupper

Kommunal hälso- och sjukvård lokaliserade med SÄBO

14 st ej biståndsbedömda trygghetsboenden

Programinnehåll TB och hemtjänstlokaler – revidering

Nybyggnation och utformning av TB och hemtjänstlokaler i enlighet med förslag Leken 12

Nybyggnation av gruppboende på Apeln 2

Utformning av Gruppboende i enlighet med grönmarkerade funktioner

Ersätta dagens 3 gruppboenden med nybyggnation av endera 2 gruppboenden med 6+2 lgh i varje eller 3 gruppboenden med 6 lgh i varje. Tillsammans med nybyggnation på Apeln blir det totalt 24 lgh.

2025-01-14

2024-12-18

Utformning av SÄBO enligt presenterade skisser

Programinnehåll SÄBO inkl. HSV lokaler i enlighet med grönmarkerade funktioner

Utformning av trygghetsboende i enlighet med grönmarkerade funktioner

Utformning av gruppboende i enlighet med grönmarkerade funktioner

Nybyggnation av gruppboende 6+2 på Apeln 2

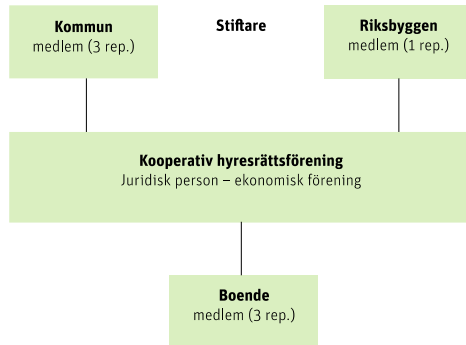
Nybyggnation av gruppboende med 6+2 * 2 Nybergshägnan

Nybyggnation tillagningskök vid Älvåkraskolan. Placering NV om sporthallen ska utredas.

Befintliga lokaler kan nyttjas enligt presentationen

Krisberedskap enligt förslag

Om Kooperativ hyresrättsförening (KHF)



Kooperativa hyresrättsföreningen (KHF) i Älvsbyn är en helt fristående förening som är bildad av Älvsbyns kommun och Riksbyggen med stadgar som är utformade för ändamålet att tillhandahålla vård- och omsorgsbostäder, trygghetsbostäder, LSS-gruppbostäder, hemtjänstlokal och tillagningskök. Föreningen äger fastigheten (sk ägarmodell) och upplåter bostäder med upplåtelseformen kooperativ hyresrätt. Upplåtelseformen är ett mellanting mellan bostadsrätt och hyresrätt. När hyresförhållandet upphör går bostaden tillbaka till föreningen och den boende får tillbaka inbetald medlemsavgift. Föreningen regleras av lagen om kooperativa föreningar och lagen om ekonomiska föreningar. Den är en egen juridisk person som registreras hos Bolagsverket med styrelse och stadgar, som antagits av både Älvsbyns kommun och Riksbyggen. Styrelsen i föreningen är suverän att fatta de beslut som gagnar föreningen bäst och har sitt säte i Älvsbyns kommun. Styrelsen består av 7 ledamöter, varav Älvsbyns kommun utser 3 st, stämman utser 3 st och Riksbyggen utser 1 st. Årsstämman är det högsta organet i föreningen. Någon av kommunens tre ordinarie ledamöter utses till styrelsens ordförande. Enligt tidigare erfarenheter rekommenderas att kommunen utser en person från politiken, ex KSO, ekonomichef och socialchef. Ansvarig ekonom har särskilt att bevaka att ekonomin i föreningen handläggs på ett sätt som innebär att kommunens borgensåtagande mot föreningen inte utvecklas till en risk, och att styrelsens beslut är väl avvägda och sunda i ett långsiktigt ekonomiskt synsätt. Ansvarig från verksamheten bevakar att föreningen verkar i linje med verksamhetens mål och behov och att återkoppling fortlöpande sker mellan föreningen och i fastigheterna befintliga verksamheter. Ordföranden i KS eller facknämnd (eller annan ansvarig politiker) bör fungera som styrelsens ordförande och bevaka så att kommunens politiska ledning fortlöpande är informerat om föreningens verksamhet, samt verka för att samarbetet mellan föreningen och verksamheten kan fördjupas långsiktigt och hållbart.

Medlemmar i föreningen är boende, kommunen, Riksbyggen och Samverkansföreningen för kooperativa hyresrättsföreningar. Föreningen ska vara självfinansierad, dvs intäkter från hyror ska täcka samtliga kostnader, inkl. avsättning till underhållsfond. Styrelsen fattar beslut om budget och

hyresnivåer. Eftersom föreningen startar helt utan eget kapital finns behov av att långsiktigt bygga upp både ett fritt eget kapital som att bygga upp en underhållsfond för framtida periodiskt underhåll. Föreningens ekonomi är helt skild från stiftarnas. Överskott stannar kvar i föreningen och bildar ett fritt eget kapital som styrelsen och föreningsstämman varje år beslutar disponeringen utav. Någon utdelning eller bonusar och liknande från föreningen finns inte. Alla intäkter som kommer föreningen till del, används för att långsiktigt förvalta ägda fastigheter till medlemmarnas bästa. Styrelsen har fullt fokus på att skapa fina boendemiljöer och möjlighet till bra vård- och omsorgsverksamhet. Föreningen är genom samverkansavtal kommunens verktyg för att säkra behovet av vård- och omsorg som en del av den kommunala angelägenheten, enligt kommunallagen. Kommunen har fortsatt full insyn och inflytande över verksamheten i föreningen och hur fastigheterna skall disponeras genom styrelsearbetet.

Inom en kommun kan en förening bestå av flera olika fastigheter och boenden på olika ställen inom kommunen. Det är kommungränsen som är gränsen för föreningen.

Om samarbetspartner och referenser

Riksbyggen har sedan början på 1990 talet arbetat med KHF-konceptet och under denna tid bedrivit ett fortlöpande utvecklingsarbete av innehållet. Detta har gjorts i nära samarbete med nu drygt 35 kommuner.

Konceptet vänder sig till kommuner som vill använda ett alternativ till traditionellt kommunalt fastighetsförvaltande, samtidigt som man vill ha fortsatt inflytande över verksamheten, säkerställa kvaliteten och långsiktigheten samt att göra detta utan att använda kommunala medel. Konceptet grundas på ett starkt och nära samarbete med berörd verksamhetsnämnd och förvaltning.

I samtliga föreningar finns det också i varierande grad kommunala verksamhetslokaler samt i vissa föreningar också vårdcentraler och andra liknande verksamheter.

Föreningens samarbete med Riksbyggen bygger på avtal som tecknas mellan parterna. De vanligaste avtalen rör byggavtal och förvaltningsavtal. Föreningen är en fristående juridisk person med fullt ansvar för sin verksamhet. Riksbyggen är en av stiftarna till föreningen, och har därför en inriktning att ha ett långsiktigt samarbete med föreningen.

Avtal och avtalsparter

Följande avtal kommer att tecknas om kommunen går vidare med projektets förslag.

Avtal	Parter	Innehåll
Stiftaravtal	Kommunen och Riksbyggen	Syfte och mål med föreningen och stiftarnas vilja till långsiktigt samarbete
Samverkansavtal	Kommunen och föreningen	Kommunens verktyg för att tillhandahålla boenden för biståndsbeslut och lokaler för vård- och omsorgsverksamhet, som är en del av kommunens angelägenheter samt för att tillhandahålla trygghetsboenden för personer som är 65+.
Avtal om projektgenomförande	Föreningen och Riksbyggen	Avtal för att projektera, ta fram förfrågningsunderlag samt upphandla entreprenör.
Produktionsavtal	Föreningen och Riksbyggen	Fast avtal för att bygga. Riksbyggen agerar byggherre och tar risken för bygget, där föreningen vet vad

		kostnaden blir. Detta avtal tas fram under fas 2, projekteringen.
Förvaltningsavtal	Föreningen och leverantör av förvaltning	Avtal för att förvalta föreningen. Detta avtal tas fram under fas 3, byggnationen.

Bilagor:

- Föreningens stadgar
- Stiftaravtal
- Samverkansavtal
- Avtal om projektgenomförande
- Skisser på planerade byggnationer
- Föreningskalkyl
- Långtidsprognos och kassaflöde
- Gränsdragningslistor