

Kommunstyrelsen

Lokaler för särskilt boende, säbo på fd hotell Selma Lagerlöf - inriktningsbeslut

KS2020/630/06

Förslag till beslut

Sunne kommun avser hyra lokaler för särskilt boende på före detta hotell Selma Lagerlöf under förutsättning att verksamhetens lokalbehov kan tillgodoses på ett för kommunen kostnadseffektivt sätt.

Sammanfattning av ärendet

Fastighetsbolaget avser erbjuda lokaler för särskilt boende på före detta hotell Selma Lagerlöf. Bolaget har inlett ett programskede och behöver nu ett inriktningsbeslut från kommunen för att kunna planera vidare och genomföra projektet.

Under det fortsatta planeringsarbetet kommer lokalerna att utformas i samråd med verksamheten och ett förslag till hyreskontrakt tas fram.

Utredning av ärendet

Lokalerna är avsedda att ersätta det särskilda boende som idag finns på Hagen. Hyresavtalet på Hagen går ut 2025-12-31.

Under de kommande åren ska även Brogården renoveras vilket medför att dessa lokaler behöver utrymmas.

Fastighetsbolaget har tagit fram en preliminär tidplan. Enligt denna startar renoveringen av Brogården etapp 1 under kvartal 4 2022 och etapp 2 startar under kvartal 1 2024. Under byggtiden flyttas Brogårdens verksamhet till Hagen.

Hagens verksamhet kommer därför att behöva flytta in på före detta hotell Selma Lagerlöf med start kvartal 4 2022.

För att möjliggöra detta behöver programskedet gällande nya lokaler på före detta hotell Selma Lagerlöf drivas på så att projekteringen kan inledas efter årsskiftet 2020/21.

Fastighetsbolaget har framfört att de är beroende av ett inriktningsbeslut från kommunen för att driva projektet vidare.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse 2020-11-03

Fastighetsbolagets preliminära tidplan

Verksamhetens kravspecifikation

Anders Olsson
Tf kommunchef

Jeanette Tillman
Verksamhetschef Vård och Omsorg

Beslutet skickas till:
Vård och omsorg
Sunne Fastighets AB

ID	Aktivitet	Start	Slut	2021												2022				2023				2024				2025			
				Kv2	Kv3	Kv4	Kv1	Kv2	Kv3	Kv4	Kv1	Kv2	Kv3	Kv4	Kv1	Kv2	Kv3	Kv4	Kv1	Kv2	Kv3	Kv4	Kv1	Kv2	Kv3	Kv4					
1	Säbo	to 20-10-01	fr 22-11-04	Säbo																											
2	Programskede	to 20-10-01	to 20-12-31	Programskede																											
6	Projektering	må 21-01-11	fr 21-05-28	Projektering																											
9	Produktion	må 21-05-03	fr 22-11-04	Produktion																											
21																															
22	Brogården Etapp 1	fr 22-04-01	fr 24-03-01	Brogården Etapp 1																											
23	Programskede	fr 22-04-01	on 22-06-15	Programskede																											
24	Projektering	må 22-08-01	fr 22-12-16	Projektering																											
25	Produktion	må 23-01-09	fr 24-03-01	Produktion																											
29																															
30	Brogården Etapp 2	fr 23-09-01	to 25-04-24	Brogården Etapp 2																											
31	Programskede	fr 23-09-01	on 23-11-15	Programskede																											
32	Projektering	on 23-11-01	ti 24-03-19	Projektering																											
33	Produktion	fr 24-03-01	to 25-04-24	Produktion																											

Projekt: SÄBO_utkast
Datum: on 20-10-28

Aktivitet		Inaktiv sammanfattning		Externa aktiviteter	
Delad		Manuell aktivitet		Extern milstolpe	
Milstolpe		Endast varaktighet		Måldatum	
Sammanfattning		Uppllyft manuell sammanfattning		Förlopp	
Projektsammanfattning		Manuell sammanfattning		Manuellt förlopp	
Inaktiv aktivitet		Endast start			
Inaktiv milstolpe		Endast slutdatum			



Datum
2020-08-27

Sida
1 (10)

Kravspecifikation för nytt äldreboende

SUNNE | VÄRMLAND

Postadress
Sunne kommun
1.Kommunkansliet
686 80 Sunne

Besöksadress
Kanslienheten
Kvarngatan 4
Sunne

Telefon
0565-160 00 växel
0565-160 79 direkt
070 - 248 80 72 mobil

Internet
sunne.se
frida.vasiliou@sunne.se

Giro och org nr
744-2684 bankgiro
212000-1843 org nr

Styrdokument	
Dokumenttyp	
Antaget av med datum och paragraf	
Reviderat av med datum och paragraf	
Dokumentansvarig	Verksamhetschef vård och omsorg
Faktaansvarig	
Gäller för	Utformning av nytt särskilt boende
Giltighetstid	2020-12-31
Tidpunkt för aktualitetsprövning	
Relaterade styrdokument	

1. Bakgrund och syfte

Detta dokumentet har arbetats fram i all hast med anledning av att en avsiktsförklaring om nytt äldreboende ska antas. Dokumentet är avsett att tydliggöra vilka krav som ställs på ett modernt särskilt boende för äldre utifrån gällande lagstiftning, föreskrifter och kommande kända förslag om förändring av gällande lagstiftning.

Eftersom kravspecifikationen inte haft den tid som borde getts för att få fram alla krav finns en risk att områden missats. Vilket i sin tur kan leda till ökade kostnader för kommunen om det efter färdigställande av äldreboendet skulle visa sig finnas krav som måste tillgodoses för att verksamhet ska få bedrivas.

I processen runt nytt äldreboende saknas koppling till Sunne-modellen. Personal och boende samt brukarorganisationer bör konsulteras i ett tidigt skede för samverkan. Observera att fackliga parter inte getts möjlighet att medverka vid upprättande av detta dokument.

Vid en inventering av framtida behov av plaster görs bedömningen att vi behöver tillskapa 4 enheter á 9 - 11 platser (totalt 36-44 platser).

2. Grundläggande lagstiftning

Utformandet av vård- och omsorgsbostäder för äldre regleras förutom i gällande bygglagstiftning och Boverkets byggregler (BBR) också i huvudsak följande lagar:

Socialtjänstlagen (SoL)

I 5 kap SoL står bland annat följande:

4 § Socialtjänstens omsorg om äldre ska inriktas på att äldre personer får leva ett värdigt liv och känna välbefinnande (värdegrund). Socialnämnden ska verka för att äldre människor får möjlighet att leva och bo självständigt under trygga förhållanden och ha en aktiv och meningsfull tillvaro i gemenskap med andra. Lag (2010:427).

5 § Socialnämnden ska verka för att äldre människor får goda bostäder och ska ge dem som behöver det stöd och hjälp i hemmet och annan lättåtkomlig service. Kommunen ska inrätta särskilda boendeformer för service och omvårdnad för äldre människor som behöver särskilt stöd. Den äldre personen ska, så långt det är möjligt, kunna välja när och hur stöd och hjälp i boendet och annan lättåtkomlig service ska ges. Lag (2010:427).”

Hälso- och sjukvårdslagen (HSL)

HSL reglerar de vårdinsatser som ska bedrivas i verksamheten, denna lag beskriver inte specificerat hur lokalerna ska se ut, dock är de generella kraven så formulerade att de måste finnas i åtanke när man utformar vård- och omsorgsbostäder.

Ett utdrag: ”Hälso- och sjukvården ska bedrivas så att den uppfyller kraven på en god vård.

Detta innebär att den särskilt ska: vara av god kvalitet med en god hygienisk standard och tillgodose patientens behov av trygghet i vården och behandlingen, vara lättillgänglig, bygga på respekt för individens självbestämmande och integritet, främja goda kontakter mellan patienten och hälso- och sjukvårdspersonalen”.

Arbetsmiljölagen

Arbetsmiljön för personalen regleras i arbetsmiljölagen (AML) och i Arbetsmiljöverkets föreskrifter (AFS). Arbetsmiljöverket har specificerat kraven i skriften ”Särskilt boende för äldre – Arbetsmiljö”. Här beskrivs också andra krav med hänvisning till gällande regelverk.

Livsmedelslagen

Lagstiftning och bestämmelser som ska tas hänsyn till är livsmedelslagen (SFS 2006:804), livsmedelsförordningen (SFS2006:813), Livsmedelsverkets författningssamling (LIVSFS) och EU-förordningar.

3. Målgruppen

Det vi ser idag är att den målgrupp som framförallt ansöker om och beviljas plats i särskilt boende oftast har en demenssjukdom, varpå vi måste se till att våra boenden är anpassade för just den målgruppen i enlighet med nationella riktlinjer för demens likväl som de måste fungera för dem som är somatiskt sjuka.

Redan 2005 i propositionen Nationell utvecklingsplan för vård och omsorg om äldre, anger regeringen att ”De särskilda boendeformerna har i dag främst kommit personer med mycket omfattande omvårdnadsbehov till del, till exempel personer med demenssjukdom.” (nationell kvalitetsplan för äldreomsorgen 2017 del 2 s.213).

4. Lokalutredningen våren 2020

Följande behov för lokaler som ska används som ett särskilt boende lyftes fram i den lokalutredning som redovisades i mars 2020. Där betonades att ett särskilt boende har behov av följande rumsfunktioner:

Gemensamt

- Entré, eventuellt delad med annan verksamhet.
- Varumottagning separerat för sopor och tvätt, bör planmässigt ligga åtskild från huvudentré så att besökare inte möts av varumottagning innan de når huvudentré.
- Trapphus, hissar och korridorer med god tillgänglighet.
- Gemensamt kök, matsal, vardagsrum och aktivitetsrum.
- Chefskontor, 1 st
- Gemensamt personalrum, omklädning och vilrum.
- Olika förråd för olika renlighetsgrad. Förråd för gemensamma textilier, inkontinenshjälpmedel, engångsförkläden, medicinsktekniska produkter. Förråd för förbandsmaterial och andra medicinsktekniska produkter med specificerad renhetsgrad.
- Centralt städlokal för allmänna ytor.

Utemiljö

- Tillgång till dagsljus och frisk luft.
- Möjlighet till att vistas ute under trygga förhållanden.
- Ytor för rekreation, gemenskap och enskildhet.
- Tydligt avgränsad yta runt byggnaden med säkra och varierade vandringsstråk.
- Platser för odling, vila, gemenskap och arbete (vedbod, höns hus, växthus eller liknande)
- Vinterträdgård för rökning avskilt och väderskyddat.

Avdelning

• Avdelningsvisa funktioner såsom kontor för administration, personal-wc, desinfektions/sköljrum, tvättstuga inkl. torkmöjligheter och förråd. Förråd för städmaterial på avdelningen.

Lägenhet

- Bostadslägenheter grupperade på avdelningar om 6-8 st. lägenheter per avdelning. Lägenhetsförråd i resp lägenhet.
- Lägenheter om minst 31 kvm med hög standard på badrum. Skiss typlägenhet:
- En enskild uteplats eller balkong till varje lägenhet är en positiv tillgång.

Av lokalutredningen framgår att det finns många frågor som ligger utanför Lokalutredningens ramar och bör tas med i den fortsatta utvecklingen och till nästa skede av planeringen. Följande knäckfrågor gällande särskilt boende lyftes fram i utredningens slutord:

- Hur kan ombyggnaden av f.d. Hotell Selma säkra ett större samnyttjande av vårdlokaler, något som behövs för att tyeffektivisera verksamheternas lokaler?
- Viktigt för verksamheterna att hög tillgänglighet säkras samt att antalet lägenheter per enhet inte blir för stort.
- SäBo -lägenheterna behöver vara minst 31-32 kvm/lgh för att följa gällande standard.
- Bra om vårdenheter placeras och även organiseras så att samnyttjande av omklädning, personalutrymmen, administrativa enheter mm optimeras.
- Särskild vikt behöver läggas vid involvering av personal vid utformning

Det finns aspekter runt utformningen av särskilt boende som inte lyfts fram tillräckligt väl i lokalutredningen. I planerandet krävs även att man utöver byggnormer och grundstomme tar hänsyn till målgruppens behov. Det saknas t.ex en beskrivning/planering gällande möjligheter för användande av digitala hjälpmedel och välfärdsteknik, det saknas även beskrivning av hur möjligheten till parboende kan se ut. Dessa aspekter lyfts i kommande avsnitt.

5. Tillägg till lokalutredningen

För att säkerställa att vi kan leva upp till gällande lagstiftning krävs att enheten/enheterna har:

- Enkel och logisk planlösning
- Överblickbarhet på enheten (i syfte att uppfylla krav om frihet från tvång och begränsningar)
- Utblickbarhet med dagsljusinsläpp (att som kund kunna se naturen genom sitt fönster)
- Lugn ljudmiljö

Lokalens utformning (allmänt)

Vad gäller utformningen är utgångspunkten i förarbetena att bostaden i en särskild boendeform ska vara utformad och utrustad så att den äldre personen kan fortsätta leva ett så självständigt liv som möjligt (nationell kvalitetsplan för äldreomsorgen 2017 del 2 s.221).

I Socialstyrelsens nationella riktlinjer för vård och omsorg vid demenssjukdom 2010 rekommenderas att socialtjänsten bör

- Erbjudna småskaligt särskilt boende specifikt anpassat för personer med demenssjukdom
- Tillhandahålla en fysisk miljö som är personligt utformad, berikad och hemlik
- Säkerställa en lugn ljudmiljö
- Erbjudna möjlighet till utevistelse
- Färgsätta och utforma den fysiska miljön så att den underlättar möjligheterna att orientera sig.

Krav enligt SiS-standard avsnitt 4.6.5:

- Säkerställa tillgång till lämpliga och tillgängliga rekreationsområden inomhus
- Säkerställa tillgång till en livsmiljö som är utformad för att främja självständighet och rekreation
- Tillhandahålla möjlighet till tillfällig övernattningslösning för anhöriga, om möjligt
- Säkerställa att områden i vård- och omsorgsboendet som är tillåtna för den äldre personen är lätta att upptäcka och få tillträde till även för äldre personer med reducerad rörelseförmåga och/eller orienteringsförmåga
- Säkerställa att standarder relaterade till fysisk och kognitiv tillgänglighet har tillämpats.
- Säkerställa att entréer och hissöppningar, gångvägar, matsal, sällskapsrum, trappor, ramper samt strömbrytare, hissknappar etc är enkla att uppfatta och komma åt även för äldre personer med reducerad rörelseförmåga och eller orienteringsförmåga.

Allmänna utrymmen

Till allmänna utrymmen hör kök, samvaro, tvätt samt balkong eller utemiljö. Utformningen ska vara estetiskt tilltalande och ha en god överblickbarhet samt korta överblickbara korridorer. Allmänna utrymmen måste vara så pass stora att det möjliggör funktionell möblering.

Köket måste utformas så att det lever upp till livsmedelskraven för ett mottagningskök där även lättare måltider ska tillredas. Det ska finnas möjlighet att stänga till köket nattetid.

Hela lokalen ska nås av personer i rullstol. Inga nivåskillnader eller trappsteg får förekomma. Det ska vara möjligt för rullstolsburna att vända med rullstol utan att behöva backa.

Korridor bör ha en bredd på 1,60 för att ge möjlighet för att två rullstolar ska mötas. Om det är smalare än minimiåttet 1,30 enligt BBR så bör man se till att det finns platser där möte och vändning är möjligt.

Belysning i korridorer och allmänutrymmen. Det kan handla om att inreda med LED-belysning så att man kan anpassa ljuset efter tid på dygnet och årstid.

Golvtytor ska uppfylla ljud och hygienkrav men får inte vara tröga vid förflyttning med hjälpmedel.

Det måste även finnas:

- Utrymme för matsal/matsservering med god tillgänglighet krävs, se SS914221.
- Samtalsrum för enskilda samtal med kunder och anhöriga t.ex. vid livets slut
- konferensutrymme som även kan användas av de boende för gemensamma aktiviteter.
- Tillräckliga förrådsutrymmen för förvaring av förbrukningsmaterial, hjälpmedel och madrasser, livsmedel och extra vårdssäng samt säsongsinventarier (gardiner, påsk- och julpynt).

- Tvättstuga bör ligga centralt på enheten med ljudisolerade dörrar. Tvättstugan ska vara tillräckligt stor för att säkerställa rena och smutsiga ytor och ska vara utrustas med 2 tvättmaskiner (industri) samt torktummlare

Specifika utrymmen

Läkemedelsrum

Läkemedelsrummet ska vara utformat för en säker läkemedelshantering. Vilket innebär att rummet:

- Ska vara lokaliserade så att det inte finns risker för utomstående att komma in i läkemedelsrummet, inkl att stå utanför och vänta när personal går ut från rummet med hänsyn till hot och våld, samt stöld.
- Ska ha dörr med kodlås via eldrift (öppningsbart med sithskort)
- Ska ha utrymmen för att förvara patientbundna läkemedel, på hyllplan i nåbar höjd. Beräknad hyllmeter per kund i läkemedelsutrymmet är cirka 50 cm med en fri höjd på 30cm.
- Ska ha skåp och lådor för förvaring av kanyler, sprutor, provtagningsmaterial och övrigt material samt kylskåp.
- Ska ha bänkytor för daglig hantering av läkemedel av flera sjuksköterskor samtidigt samt plats för dator och anslutning till denna.
- Ska ha god takbelysning
- Ska ha tvättställ

OBS! Läkemedlen ska förvaras i rumstemperatur och är känsliga för temperaturväxlingar.

Allt material ska kunna hanteras så att det inte befinner sig på golvytor och fritt från ljus, damm etc.

Personalutrymmen

Det ska finnas:

- Omklädningsrum för kvinnor och män som arbetar inom särskilt boende (ca 30 personal totalt) samt pausrum som man vid rast kan gå tillför att tillreda och inta måltider, anpassat för att personer ska kunna vistas där samtidigt.
- Utrymme för säker förvaring av datorenheter för trygghetslarm och låssystem samt välfärdsteknik kan samnyttjas med arbetsyta/arbetsplats för SSK och kontor för husets nattpersonal. Vilket även möjliggör tillsyn via ”trygghetskameror”.
- Kontor på enheten för personalens administration (dokumentation, planering, rapportering och inläsning).

6. Krav på boendes lgh

Lägenheten ska omfatta ca 40 kvm inkl hygienutrymme och dess funktion ska underlätta kundens självständighet och minimera risken för fall och skada vilket innebär att:

- Dörrtill lägenhet ska vara dubbeldörr (K9+K3) för att möjliggöra att en vårdsäng eller duschvagn ska kunna förflyttas mellan korridor och in i lägenheten. Dörren ska vara mycket tystgående, ljuddämpad för att minimera risken att väcka kunden vid nattlig tillsyn.
- Det inte får finnas trösklar till eller i lägenheten.
- Gott om utrymme vid toalettdörr.
- Takmonterade taklyftar i varje lägenhet

- Utrymmesbehov vid säng ska möjliggöra ett arbetsutrymme för personal på båda sidor av sängen och plats för förflyttning från säng till rullstol.
- Lägenheten ska inrymma en köksdel/Trinett kök. Lysrör i taket.
- I varje lägenhet ska ett utrymme finnas för att placera kommunens läkemedelsskåp. Skåpen ska sättas i bra arbets höjd.
- Det ska finnas garderober som möjliggör förvaring av kläder, sänglinne och handdukar mm.
- Det ska finnas förråd i respektive lägenhet. Förrådet ska vara tillräckligt stort för att kunna förvara inkontinenshjälpmedel och omläggningmaterial. I förrådet ska det även få plats för privata ägodelar så som julpynt mm.
- Elluttag ska finnas för säng, larm, lampor, laddning av mobiltelefon mm.
- Hygienrum ska vara utformad så att det finns plats för den boende och 2 personal. Vid förflyttning där det krävs hjälp av personal behövs ett fritt arbetsutrymme av minst 0,80 cm i rörelseriktningen (enligt Arbetsmiljöverket).
- Golvytorna i våtutrymmen ska utformas så att risken för halka begränsas.
- Höj och sänkbart tvättställ med engreppsblendare
- Spegel som når från midjehöjd och uppåt.
- Kontrastmarkering bakom toalett, handfat.
- Närvarostyrd belysning.
- Skåp för hygienartiklar, handdukar mm.

Möjlighet till parboende

Enligt 4 kap. 1 c § SoL ska det, för den som beviljas bistånd i form av särskilt boende för äldre personer, ingå i en skälig levnadsnivå att kunna sammanbo med make, maka eller sambo, den s.k. parbogarantin. Detta gäller oavsett om maken, maken eller sambon har behov av boende i särskild boendeform eller inte.

Möjlighet till parboende, kan lösas genom att det finns en dörr mellan två lägenheter som används vid behov.

7. Teknisk utrustning

Inom teknik och säkerhet finns aspekter att ta hänsyn till såsom brandskydd, larm, teknik, ventilation, ljudkrav och hantering taggar, kodlås och nycklar. All teknik och säkerhet ska i funktionalitet säkra och skapa en väl fungerande miljö för kunder och personal.

För att kunna införa och nyttja välfärdsteknik i syfte att den äldre ska kunna leva och bo självständigt som möjligt krävs att förutsättningarna för sådan teknik finns. Som t.ex. tillgång till fiber och wifi i boendet.

- Det ska finnas ett grundläggande tv-utbud med möjlighet för kunden att köpa till kanaler.
- Fastigheten ska ha god täckning för mobil tele/data
- Lägenheterna ska utrustas med ”hotell-lås” i syfte att förhindra obehöriga boende att ta sig in i annans lägenhet, medan man själv alltid kommer ut.

8. Entrémiljöer

Huvudentrén ska upplevas välkomnande och utformas med regnskydd samt vara tillräckligt stor och praktiskt utformad för god tillgänglighet för rullstol.

Porttelefon ska finnas för att möjliggöra kontakt med boendeenheterna under de tider då entrén är låst.

Hissen/hissarna ska vara i kontrastmarkerad färg för att underlätta tillgängligheten.

Det ska finnas en genomtänkt logistik till och från enheten samt inom enheten när det gäller alla typer av leveranser. Entré för transporter och inlastning ska vara åtskild från den allmänna entrén. Det ska finnas entréer som möjliggör följande transporter:

- Sjuktransporter (ambulans, färdtjänst, liggande sjuktransport)
- Läkemedelsleveranser (specifika krav)
- Livsmedelsleveranser (kan vara specifika krav beroende på typ av kök)
- Leverans av förbrukningsvaror
- Bårtransporter (hiss ska medge bårtransporter)

9. Utomhusmiljö

- Säkerställa att lokalerna inkluderar trygga och säkra utomhusutrymmen som den äldre personen uppmuntras och stöds att använda och som ger positiv sensorisk stimulans. Utomhusutrymmen är tillgängliga för äldre personer med funktionsnedsättning och inkluderar sittplatser och rekreationsanordningar.
- Omgivningen bör inbjuda till utevistelse och ha en hög grad av tillgänglighet med tillgängliga gångvägar och uteplatser.
- Trädskjul: förråd för trädgårdsmöbler och eventuella redskap.

10. Önskvärd Utrymmen

- En enskild uteplats eller balkong till varje enhet.
- Samlingslokal för gemensamma aktiviteter
- Aktivitetsrum t.ex. Solrum som förebygger nedstämdhet och depressioner.
- Enkelt boenderum för långväga gäster och vakande anhöriga. Utrustad med egen wc.

11.Referenslista

Lagar, föreskrifter och ritklinjer

Socialtjänstlagen

Socialstyrelsen 2010: Nationella riktlinjer för vård och omsorg vid demenssjukdom 2010 - stöd för styrning och ledning. Stockholm; 2010. Rapport.

BYGG IKAPP 2020

Rapporter och utredningar inom området

Lokaltutredningen Sunne kommun Mars 2020, konsult: AFRY

Socialstyrelsen 2011: Bostad i särskilt boende är den enskildes hem Artikelnr 2011-1-12.

SiS standard: i enlighet med EU-standrad Quality of care and support for older persons prEN 17500:2020 (standard är inte antagen ännu men kan komma att bli vägledande då den avser att bli standard för hela EU)