



Tjänsteställe/Handläggare

Stöd och omsorg

Maria Frisäter

Socialchef

Tel: 0123-19100

E-post: maria.frisater@valdemarsvik.se

Mottagare

Kommunstyrelsen

Vårdcentrum Vammarhöjden

Förslag till beslut i kommunfullmäktige

Förprojekteringen kring Vårdcentrum Vammarhöjden ska genomföras i enlighet med tidigare beslut och avtal.

Kommunstyrelsen får i uppdrag att efter förprojekteringen fatta vidare beslut i ärendet inklusive genomförande inom de ramar kommunfullmäktige fastställt.

Förslag till beslut i kommunstyrelsen

Kalkylerna för jämförande kostnader för nybyggnation godkänns.

Sammanfattning

Utifrån denna tjänsteskrivelse gör förvaltningen bedömningen att förprojekteringen av Vårdcentrum Vammarhöjden bör fortgå enligt avtal. De ökade kostnaderna är betydande men motiveras av ett akut behov av om- och nybyggnation samt avsaknaden av genomförbara alternativ som kan upprätthålla motsvarande kvalitet i verksamheten.

Efter kommunfullmäktiges beslut har avtal om förprojektering tecknats, där en första beslutsgrind innebär att kostnadsbedömningen behöver uppdateras innan det fortsatta arbetet kan starta. Detta analysarbete hanteras av Region Östergötland och omfattar en ny bedömning av ytor, verksamhetsinnehåll, produktionskostnad samt en gemensamt fastställd kalkylränta och hyresprognos.

Vid uteblivet genomförande riskerar kommunen att stå inför en ökande brist på särskilda boendeplatser, vilket kan leda till längre väntetider, högre kostnader för externa placeringar samt försämrad vård- och omsorgskvalitet. Behovet av utökade platser är redan nu påtagligt och förväntas öka ytterligare under kommande år.

För att delvis finansiera de ökade kostnaderna kan anpassningar göras inom den övriga verksamheten samt genom att särskilda boenden och hemsjukvården organiseras effektivare. Ekonomiska kalkyler visar att verksamheten behöver en utökad ram med 13,4–16,0 mnkr per år vid driftstart, beroende på ränteläget.



Samverkan med Region Östergötland är en nyckelfaktor för att säkerställa en hållbar och kvalitativ vård. Ett gemensamt vårdcentrum skapar förutsättningar för ökad närhet till hälso- och sjukvårdsinsatser, bättre resursutnyttjande och möjligheter att implementera nya arbetssätt samt digital teknik. På sikt kan detta bidra till en förbättrad folkhälsa, minskat personalbehov och lägre vårdkostnader för kommunen.

Bakgrund till ärende

Detta underlag har sin grund i KF § 116/23 där dels kommunfullmäktige beslutade om vilka kommunala verksamheter som ska ingå i vårdcentrum Vammarhöjden men där också kommunstyrelsen fick i uppdrag att teckna erforderliga avtal med Region Östergötland för att kunna genomföra en förprojektering baserat på förstudierapporten. Två beslutspunkter angav uppdrag som skulle återrapporteras enligt nedan;

Det första som ska belysas i förprojekteringen är den ekonomiska kalkylen med de nya förutsättningar som gäller både avseende verksamheter och det osäkra ekonomiska läget. Därefter skall ärendet återkomma till kommunfullmäktige för beslut om genomförande.

Kommunstyrelsen uppdras att ta fram en kalkyl för en nybyggnation av ett vård och omsorgsboende med 50 platser i egen regi. Detta för att få fram en kalkyl för jämförelse av kostnader. Uppdraget ska återrapporteras till kommunstyrelsens sammanträde i april 2024.

Kommunstyrelsen fick även i uppdrag att teckna erforderliga avtal med Region Östergötland för att kunna genomföra en förprojektering baserat på förstudierapporten justerad med de volymer och steg som angavs i beslutet.

Avtal om förprojektering

Efter kommunfullmäktiges beslut tecknades avtal om förprojektering 2024-03-19. Där framgår av punkt 2.2:

Det har gått en tid sedan förstudien genomfördes, därav skall det först ske en uppdatering av kostnadsbedömningen på det nu aktuella innehållet innan förprojekteringen startar. Detta är en beslutsgrund innan fortsatt förprojekteringsarbete kan starta och kostnaden för detta analysarbete hanteras av Region Östergötland. I analysresultatet skall det framgå, ny bedömning på ytor och verksamhetsinnehåll, bedömd produktionskostnad och gemensamt satt kalkylränta utifrån en marknadsbedömning och en hyresprognos.

Denna beslutsgrund hanteras och föreslås släppas i detta ärende.

I övrigt hanterar avtalet arbetet och kostnadsfördelningen under förprojekteringen samt grunderna för hyresmodellen som presenterades



i samband med förstudien, KF §85, 2022-05-02. Detaljerna i det slutliga hyresavtalet arbetas fram under förprojekteringen

Ärendebeskrivning

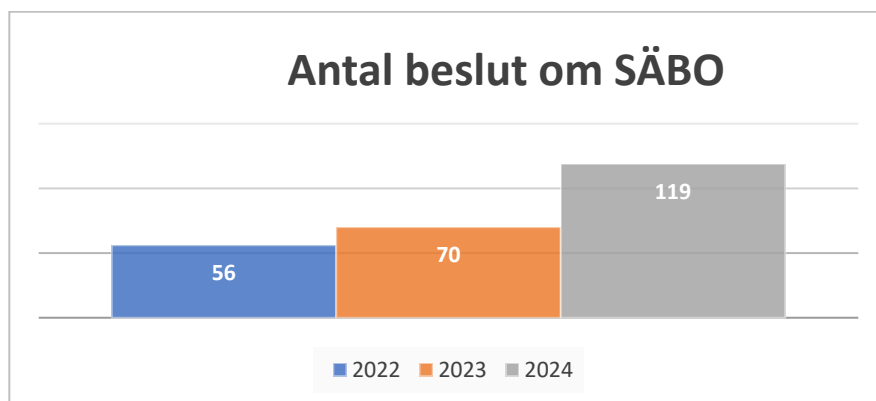
Under den kommande åttaårsperioden förväntas antalet invånare 80 år och äldre i Valdemarsviks kommun att öka med 44 % vilket motsvarar 178 individer (skr.se). Socialstyrelsens statistik om socialtjänstinsatser till äldre år 2023 visar att det var 6,1 % av kvinnorna och 3,8 % av männen som fick socialtjänstinsatsen särskilt boende för äldre. Utifrån ovan statistiska mått gällande demografisk framskrivning och behov av särskilt boende finns ett stigande underskott med nuvarande antal platser i Valdemarsviks kommun.

SÄBO-platser	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Kyrkvägen	30	30	30	30	30	30	30	30	30
Åldersro	12	12	12	12	12	12	12	12	12
Vammarhöjden *	26	26	26	26	26	26	26	26	26
Totalt antal platser	68	68	68	68	68	68	68	68	68
Prognos behov platser	76	80	85	87	89	92	93	94	94
Differens	-8	-12	-17	-19	-21	-24	-25	-26	-26

*10 platser finns tomställda på Vammarhöjden att ta i bruk vid behov

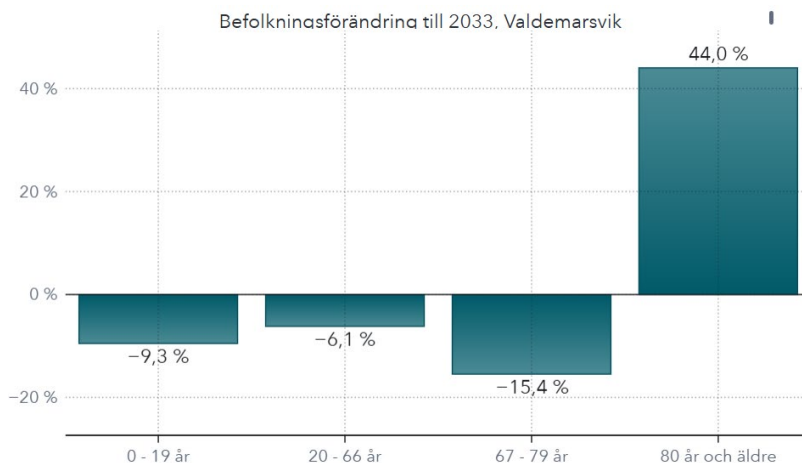
Behovet av att utöka antalet platser avseende särskilt boende är reell och underskottet de närmaste åren kommer behöva hanteras. Det kan handla om att riktlinjer för biståndsbedömning behöver ses över och bli mer stringenta samt att omvårdnad behöver kunna hanteras längre i ordinärt boende.

De faktiska beslut som fattats om biståndsformen särskilt boende (SÄBO) har de senaste tre åren fördubblats i Valdemarsvik.



Utöver ovan behov och ökande antal i gruppen 80 år och äldre minskar även antalet personer i arbetsför ålder vilket gör att färre personer ska ta hand om fler.

Nya arbetssätt och digital teknik i kombination med en omförhandling av välfärdskontraktet kommer bli nödvändigt för att klara av att ge kommunal vård och omsorg till de som har behov av det.



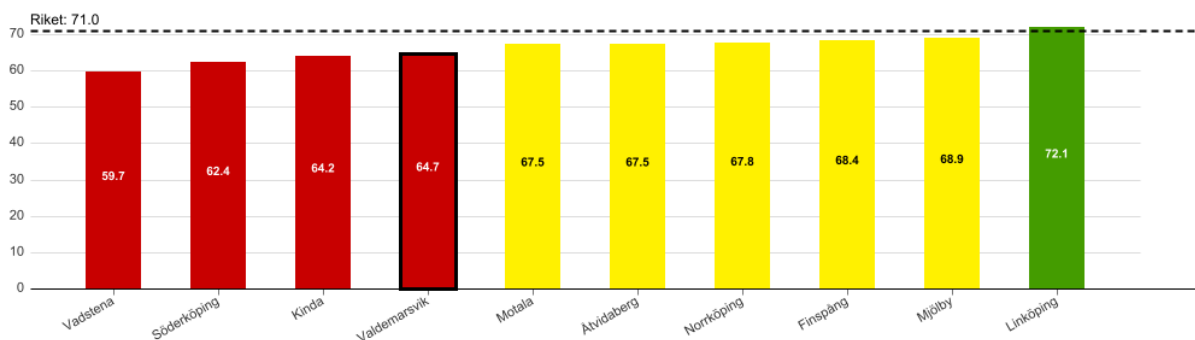
Källa: SCB

Hur mår invånarna i Valdemarsviks kommun?

Enligt region Östergötlands statistik söker invånare i Valdemarsviks kommun mindre vård än andra invånare i länet samtidigt som man har en sämre upplevd hälsa vid självskattning (bild 1). Orsak och samband kring dessa två parametrar kan vara att Valdemarsvik ligger tillräckligt långt från slutenvårdsinrättning och akutmottagning för att inte uppsöka vård i den utsträckning som skulle ha behövts. Folkhälsosjukdomar så som högt blodtryck och diabetes är även överrepresenterade i Valdemarsvik.

En god folkhälsa ger social hållbarhet vilket i sin tur ger positiva effekter på såväl individ- som på samhällsnivå, inte minst ekonomiskt.

Invånare med bra självskattat hälsotillstånd, andel (%), Valdemarsvik, värde: 64.7, år: 2024.
Källa Kolada



Källa: Kolada

Kommunal hemsjukvård (somatisk, psykiatri, rehabilitering)

Enligt hemsjukvårdsavtalet som slöts 2014 har kommuner i Östergötland ansvar för hälso- och sjukvård upp till sjuksköterskenivå



för patienter som inte kan ta sig till mottagning enligt den så kallade tröskelprincipen. Regionen ansvarar för all mottagningsverksamhet för de som kan ta sig till mottagning samt allt läkaransvar. Tillsammans blir dessa delar primärvård som en vårdnivå. Enligt statens offentliga utredning; God och nära vård – En primärvårdsreform SOU 2018:39 beskrivs primärvården ha en central roll i hälso- och sjukvårdssystemet. Forskning visar att en stärkt primärvård har goda förutsättningar att bidra till en jämlik hälsa i befolkningen. Primärvården är även i Sverige den del av hälso- och sjukvården som har bäst förutsättningar att se till personers hela vårdbehov. Det är därför dit patienterna i första hand förväntas vända sig för att få en bedömning. I dag vänder sig dock en stor andel av patienterna till andra vårdnivåer, t.ex. akutmottagningar, bl.a. på grund av bristande möjlighet att tillräckligt snabbt få en tid i primärvården. Bristen på kontinuitet och avsaknad av långvariga väl fungerande relationer gör också att det inte är självklart, så som i många andra länder och sjukvårdssystem, att vända sig dit med sina vardagliga hälso- och sjukvårdsbehov.

Ett nära samarbete mellan kommunen och regionen är avgörande för hur väl vården fungerar för patienten. Med närhet och möjlighet till att i vardagen samverka kring patienten utifrån densammes behov kan man över huvudmannagränserna skapa individuella och behovsanpassade hälso- och sjukvårdslösningar.

Varför behövs ett vårdcentrum?

Ett av syftena med det nya vårdcentrumet är att föra hälso- och sjukvården närmare Valdemarsviksbö. Med så kallade flexibla rum/mottagningshotell kan delar från slutenvården eller andra öppenvårdsmottagningar kontinuerligt komma till Valdemarsvik och erbjuda tjänster nära. Det öppnar upp för att invånarna får närmre till hälso- och sjukvårdsinsatser och förhoppningsvis uppsöker den i större utsträckning. Det på sikt skulle kunna ge en bättre folkhälsa generellt. Det skulle även ge arbetstillfällen och minska klimatavtryck i form av minskat antal resor till exempelvis Vrinnevisjukhuset.

Kommunens bidrag in i vårdcentrum skulle vara särskilda boendeplatser (40 platser) samt integrerade närvårdsplatser på en korttidsavdelning (10 platser). Närhet till läkare och annan specialistsjukvård genom mottagningshotellen gör att relativt avancerad hälso- och sjukvård skulle kunna bedrivas gemensamt med samverkansavtal mellan kommun och region. Att dessutom planera för att den kommunala hemsjukvården utgår från samma lokaler som vårdcentralen gör att samarbeten kommer kunna hittas över huvudmannagränserna som gynnar patient.

Sammantaget ger en samverkan i ett vårdcentrum synergieffekter som på sikt skulle kunna göra skillnad för Valdemarsviksbö i form av



tillgång till utökad hälso- och sjukvård på orten men även optimalt användande av personella resurser.

Referensobjekt för att jämföra kostnader

Förvaltningen har efterfrågat kostnader för några stycken referensobjekt i närliggande kommuner. Nedan finns omfattning per projekt med kostnad för byggnadsåret,

	SÄBO	Platser	Byggår	BTA m2	Total kostnad	Kr/plats	Kr/m2
1	Pimpstensgatan 3	60	2014-2016	9 121	145 646 000	2 427 400	15 968
2	Katrineholmsvägen 5	60	2015-2017	8 264	145 424 000	2 423 700	17 597
3	Albrektsvägen 153	80	2016-2018	11 252	182 134 000	2 276 700	16 187
4	Kolonigatan 18	120	2016-2019	15 247	321 241 000	2 677 000	21 069
5	Hökbacksgatan 2	80	2026	7 587	340 000 000	4 250 000	44 816
6	Vammarhöjden	50		6 783	234 000 000	4 680 000	34 498

Objekt 1-4

Källa: Samhällsbyggnadskontoret Norrköpings kommun

Objekt:5

Objektet är pågående i Linköping och har byggnadsår 2026.

Källa: Linköpings kommun, budgetavdelningen

Referensobjekten 1-4 ovan är byggda mellan åren 2016 och 2019 därför kan en indexökning läggas på för att få en jämförelse i 2024 års priser.

Objekt	Index	Jämförelsekostnad mnkr
Pimpstensgatan 3	145 %	211
Katrineholmsvägen 5	141 %	205
Albrektsvägen 153	136%	248
Kolonigatan 18	132%	424
Hökbacksgatan 2	0	340
Kommunens del av Vammarhöjden exkl. kök	0	234

Beräkningarna bygger på byggkostnadsindex (SCB) för bostäder per december för färdigställandeåret.

Svårigheter finns i att jämföra ett referensobjekt med 50 platser särskilt boende bara utifrån kostnad. I projektet vårdcentrum finns delar som inte går att applicera i en helt extern byggnad som endast driftar särskilda boendeplatser. Det finns heller inga referensobjekt som fullt ut



är likvärdiga med vad som skulle behöva byggas i Valdemarsvik varför kostnaden och jämförelsen med vårdcentrum behöver beaktas utifrån det.

Ekonomisk kalkyl

Den sammanlagda investeringen för om- och tillbyggnad av Vammarhöjden enligt förslaget uppgår till ca 425 mnkr i 2025 års priser. Där kommunens andel av ytan utgör 55% plus kök 3% och Regionens andel är 42%. Beräkningen förutsätter att kommunen hyr sin del av vårdcentrum i minst 30 år. Vid avflytt innan 30 år regleras ej avskrivna investeringar. Beräkning bygger på den föreslagna hyresmodellen som presenterades i samband med förstudierapporten, KF §85, 2022-05-02. Modellen bygger på ett samverkansprojekt med långsiktiga hyresavtal och gemensamt risktagande (KS-SA.2021.92)

Nettokostnadskalkyl

Nedanstående tabell visar kommunens ökade kostnader utifrån två olika räntelägen 3% respektive 4%.

Hyra kommunen är kommunens grundhyra för samtliga lokaler. Denna hyra i beräknad efter estimat framtagna i februari 2025. Därtill kommer övriga investeringar i lokalerna där gränsdragningen skall dras mellan kommunen och regionen. Dessa uppgår till i storleksordningen 12,0 mnkr. Avdrag görs för nuvarande hyra, hyresintäkter från boende beräknat efter 10 000 kronor per lägenhet och månad, minskade kostnader övrigt och effekter av det statsbidrag som för närvarande går att söka från boverket. Bedömning är att detta kan uppgå till 9,0 mnkr totalt. (SFS 2016:848) Den planerade ytan för om- och nybyggnation var för kommunen 9300 kvm vid de beräkningar som gjordes 2022. Denna har nu reducerats till 6783 kvm 2025.

Därtill har ränteläget förändrats markant och byggkostnaderna ökat sedan de första kalkylerna presenterades under 2021 och 2022.

Mnkr	Ränta	
	3%	4%
Hyra kommunen inkl. kök	15,1	17,7
Hyreskostnad drift m.m.	5,8	5,8
Övriga investeringar	1,1	1,1
Nuvarande nettohyra ¹⁾	-1,5	-1,5
Hyresintäkter	-6,0	-6,0
Minskade kostnader övrigt ²⁾	-1,6	-1,6
Effekter av statsbidrag	-0,3	-0,3



Summa ökade kostnader	12,6	15,2
Egna investeringar ³⁾	0,8	0,8
Summa inklusive egna inv.	13,4	16,0

1)	
Nuvarande hyra inklusive media	-3,1
Hysesintäkter	1,6
Nettohyra	-1,5

2)	
Hyra hemsjukvård	-0,4
Minskat vikariebehov	-0,5
Korttidsboende	-0,5
Övriga effektiviseringar	-0,2
Summa	-1,6

Hyra hemsjukvård avser hyra för nuvarande lokaler på Bäckadal. Vad gäller minskade kostnader för vikarier så är det möjligt att samnyttja personalresurser i större omfattning med mer verksamhetsanpassade lokaler. Antalet platser för korttidsboende minskar då fler närvårdsplatser istället planeras (för dessa får kommunen en intäkt från regionen för driften). Övrig effektivisering kan handla om möjlighet att nyttja digital teknik, samnyttja förbrukningsvaror och hantering av desamma med mera.

3)

Till detta kommer egna investeringar i utrustning såsom larm och inventarier m.m. uppgående till ca 6,0 mnkr. Räntan och avskrivningarna på dessa kan sammantaget beräknas till 0,8 mnkr/år. Kalkylen inkluderar en hyra för köket på ca 1,0 mnkr/år. En ökning av den kalkylerade räntan med 1%-enhet innebär en ökad hyra med ca 2,6 mnkr/år. Innan boendet kan tas i bruk fordras att inventarier m.m. monteras och sätts upp och installeras. Detta kräver en mindre extra resurs initialt som inte påverkar hyran. Inklusive de egna investeringarna behöver således den sammanlagda ramen för verksamheten öka med 13,4 – 16,0 mnkr per år vid driftstart.

Beslutet skickas till

Socialchefen
Ekonomichefen
Akten



VALDEMARSVIKS KOMMUN

Kristina Lohman
Kommundirektör

Maria Frisäter
Socialchef