



VADSTENA
KOMMUN

Kompetensförsörjning inom vård och omsorg

Faktaunderlag i utredning för nytt
vårdboende i Vadstena kommun

Reviderad



VADSTENA
KOMMUN

Innehåll

| | |
|--|-----------|
| Inledning | 3 |
| Metod | 3 |
| Förutsättningar | 4 |
| Personalstatistik | 5 |
| Kompetensförsörjningsutmaningen | 8 |
| Behov | 8 |
| Behovsbilden i Vadstena kommun | 8 |
| Tillgång | 9 |
| Attraktiv arbetsgivare | 11 |
| Heltidsresan | 13 |
| Mertid/övertid | 14 |
| Övriga arbetsförutsättningar | 15 |
| Nationella och internationella faktorer som påverkar | 15 |
| Sammanfattning | 16 |
| Ordlista | 17 |



VADSTENA
KOMMUN

Inledning

Det här är en av flera delar i ett utredningsuppdrag som kommunstyrelsen fattade beslut om våren 2024. Utförlig bakgrund, beskrivning av utredningsuppdraget samt redogörelse för samtliga ingående faktaunderlag återfinns i ett särskilt dokument, "Bakgrund, uppdrag och läsanvisning".

Detta faktaunderlag har reviderats då viss information och statistik tillkommit sedan det ursprungliga underlaget togs fram.

Metod

För att sammanställa detta faktaunderlag har data samlats in från kommunens egna personal- respektive beslutsstödsystem. Därutöver ligger material från myndigheter, Sveriges kommuner och regioner (SKR) samt Region Östergötland till grund för dokumentet.



VADSTENA
KOMMUN

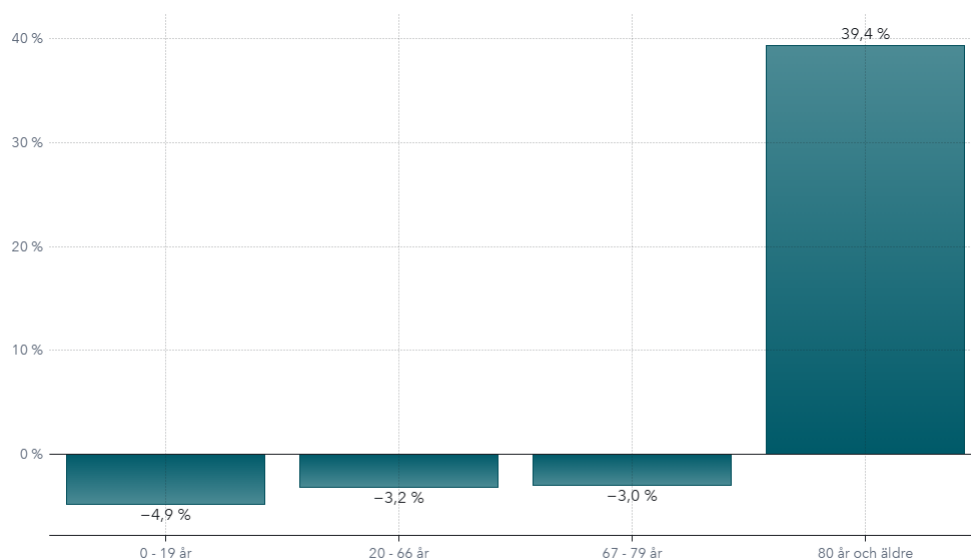
Förutsättningar

Kompetensförsörjningsutmaningen som Vadstena kommun, i likhet med snart sett samtliga andra kommuner och regioner i Sverige, står inför beror på tre olika faktorer. För det första innebär förändringar i kommunens befolkningssammansättning, det vill säga demografi, ett större antal äldre och därmed ett ökat vårdbehov. Detta påverkar behovet av personal inom äldreomsorgen (särskilt boende (SÄBO), hemtjänst samt hemsjukvård). För det andra stundar betydande pensionsavgångar inom personalgrupperna inom Vadstena kommuns vård- och omsorgsverksamheter. Detta innebär i sig självt ett ökat rekryteringsbehov. Den tredje påverkande faktorn för kompetensförsörjningen är den normala personalomsättningen, vilken prognosticeras bli avsevärt svårare att möta då tillgången på arbetsmarknaden minskar. Två av tre faktorer som driver kompetensförsörjningsutmaningen beror därmed på förändringar i demografien. De demografiska förändringarna i Vadstena kommun redogörs utförligt för i faktaunderlaget "Demografi, vård- och omsorgsbehov".

Vadstena kommun har jämförelsevis en mycket hög andel äldre i befolkningen. Kommunen befinner sig på delad tredjeplats av 290 kommuner när det gäller andelen 80-åringar eller äldre i befolkningen. Den äldre delen av befolkningen prognosticeras öka drastiskt i Vadstena fram till år 2033, medan den yngre delen av befolkningen under samma period beräknas minska. Se graf 1 nedan.



VADSTENA
KOMMUN



Graf 1. Befolkningsammansättning Vadstena kommun fram till år 2033 (SKR).

När andelen äldre i befolkningen växer innebär det att vård- och omsorgsbehoven ökar både i volym och komplexitet, trots att allt fler lever både längre och friskare liv. Allt fler kommer i och med detta att behöva kommunala vård- och/eller omsorgsinsatser i form av hemtjänst eller särskilt boende.

Socialstyrelsen skriver att:

“Med stigande ålder ökar behoven av omsorgsinsatser. Detta syns tydligt vid en jämförelse av andelen personer med hemtjänst och i särskilt boende i de olika åldersgrupperna. I gruppen 80–84 år var det endast fem procent som bodde i särskilt boende jämfört 11 procent i gruppen 85–89 år och 26 procent av personer 90 år och äldre 2023. När det gäller personer med hemtjänstbeslut var andelen 11 procent bland 80–84-åringarna, jämfört med 21 procent i åldern 85–89 år och 33 procent bland 90-plussarna. De skilda behoven mellan ålders-grupperna får stor betydelse, då det framför allt är personer 85 år och äldre som ökar under kommande tioårsperiod” (“Statistik om socialtjänstinsatser till äldre”, Socialstyrelsen 2024).



VADSTENA
KOMMUN

För att möta ett ökat behov inom kommunal vård- och omsorg, framförallt kopplat till äldre, skulle därmed fler behöva arbeta inom vårddyrken inom en snar framtid. Men andelen av Vadstena kommuns befolkning som är i så kallad arbetsför ålder (20-64 år) beräknas minska fram till 2033. Denna prognosticerade utveckling sker samtidigt som pensionsavgångarna inom vårddyrkena i Vadstena kommun är stora och få unga utbildar sig till omvårdnadsyrken.

“Att hitta rätt kompetens är därför den största utmaningen framöver för såväl välfärden som hela den svenska arbetsmarknaden” (Välfärdens kompetensförsörjning 2023-2033, SKR).

Den demografiska utvecklingen, det vill säga förändringen av befolknings-sammansättningen, ser likadan ut i hela Sverige. Det innebär att det inte går att sätta sitt hopp till att människor i arbetsför ålder ska flytta till Vadstena för att arbeta inom vårddyrken – åtminstone inte i den utsträckning som behövs. Statistiska centralbyrån (SCB) beräknar att efterfrågan på vård- och omsorgsutbildad personal kommer att öka med cirka 50 procent mellan 2021 och 2040 (Trender och prognoser 2023, SCB). Arbetstillfällena kommer därmed att finnas, men människor i arbetsför ålder och/eller med rätt utbildning kommer att vara en bristvara framöver. Vadstena kommun står således inför en ansevärd kompetensförsörjningsutmaning på bara några års sikt. Detta faktaunderlag kommer att visa hur kompetensförsörjningsutmaningen ser ut mer i detalj. Insikter om och förståelse för kompetensförsörjningsutmaningen kommer att vara viktiga att ta med in i den fysiska planeringen av ett nytt vårdboende – för om färre ska ta hand om fler behöver vi bygga och placera ett nytt vårdboende på klokast möjliga sätt.



Personalstatistik

Givet att Vadstena kommun står inför en kompetensförsörjningsutmaning så är det av stor vikt att förstå hur bemanningen inom äldreomsorgen ser ut idag i kommunen. Nedan redovisas därför personalstatistik för särskilt boende, hemtjänst och hemsjukvård. Statistiken utgör en ögonblicksbild från maj 2025.

| Befattning | Wasagården | Vätterngårde | Total n t |
|-----------------------------------|---------------------------------------|--------------|--------------|
| Enhetschef | 2 | 2 | 4 |
| Samordnare | 1 | 1 | 2 |
| Vård- och omsorgspersonal dag | 49 | 45 | 94 |
| Vård- och omsorgspersonal natt | 15 | 10 | 25 |
| Dagverksamhet demens | 3 | - | 3 |
| Träffpunkt | 3 (samma som dagverksamh et) | - | |
| Aktivitets- och servicevård | - | 5 | 5 |
| Lokalvårdare | 1 | 1 | 2 |
| | | | 134 |

Tabell 1, särskilt boende.

| Befattning | Antal medarbetare i hemtjänst |
|----------------------------|----------------------------------|
| Enhetschef | 2 |
| Samordnare/insatsplanerare | 2 |



VADSTENA
KOMMUN

| | |
|--------------------------------|-----------|
| Vård- och omsorgspersonal dag | 42 |
| Vård- och omsorgspersonal natt | 5 |
| Totalt | 51 |

Tabell 2, hemtjänst.

| Befattning | Antal medarbetare i hemsjukvård |
|---|--|
| Verksamhetschef | 1 |
| Enhetschef | 1 |
| MAS (medicinskt ansvarig sjuksköterska) | 1 |
| Samordnare | 1 |
| Sjuksköterska | 12 |
| Arbetsterapeut | 4 |
| Fysioterapeut | 3 |
| Undersköterska | 2 |
| Totalt | 25 |

Tabell 3, hemsjukvård.

| | Sverigesnitt | Vadstena kommun |
|--|----------------------|----------------------------|
| Antal undersköterskor och vårdbiträden | 702 (203 600 totalt) | 257 (äldreomsorg samt LSS) |
| Andel undersköterskor av vård- och omsorgspersonal | 64% | 47% (äldreomsorg samt LSS) |



VADSTENA
KOMMUN

| | | |
|--|-----|------------------------------------|
| Andel heltidsarbetande inom vård- och omsorgsyrken | 51% | 45,85% (äldreomsorg) 60 % (LSS) |
| Antal medarbetare per chef | 48 | 28,5 |

Tabell 4 (SKR och Hypergene, Vadstena kommun). Sverigesnittet i tabellen ovan utgör medelvärdet för Sveriges samtliga kommuner (290 stycken).

Medelkommunen (Sverigesnitt) i landet har 16000 invånare.

I samtliga tabeller ovan redovisas antal heltidstjänster (heltidsmått). En heltidstjänst kan vara fördelad på flera personer. Verksamhetsområdet äldreomsorg i Vadstena kommun har, utöver ovan redovisad personal, en och samma verksamhetschef.



VADSTENA
KOMMUN

Kompetensförsörjningsutmaningen

Behov

För att klara välfärdsuppdraget i framtiden behöver kommuner och regioner i Sverige rekrytera 410 000 personer fram till 2033. Det innebär att ungefär hälften av alla personer som kommer ut på arbetsmarknaden fram till år 2033 behöver välja jobb inom vård- och omsorg (Personalprognos 2023-2033, SKR). Till detta ska läggas personalbehov i såväl resten av den offentliga sektorns som i hela den privata sektorn. I offentlig sektor är personalbehovet tydligast inom äldreomsorgen.

Behovsbilden i Vadstena kommun

Vadstena kommun har deltagit i forskarstudien "En framtidsspaning för äldreomsorgen i Vadstena kommun", som letts av två forskare från FoU Centrum Östergötland. Studien redovisar tre olika scenarier för hur vård- och omsorgsbehovet påverkar personalbehovet inom kommunen – 15 procents minskning, oförändrade behov samt 15 procent ökat vård- och omsorgsbehov, se tabell 2 på nästa sida. Studien spänner över tidsperioden 2023 till 2037.

Studien visar att personalbehovet ökar i samtliga tre scenarier över tid. Vadstena kommun har därför en kompetensförsörjningsutmaning framför sig inom äldreomsorg *oavsett* om vårdbehovet ökar eller minskar.

SKR gör samma bedömning som FoU-studien och menar att demografin leder till att antalet undersköterskor och vårdbiträden i kommunerna behöver öka med en tredjedel fram till år 2033, jämfört med antalet anställda 2023.

Hur stort personalbehovet kommer att vara framöver är också kopplat till vårdbehovet bland brukare och boende inom äldreomsorgen. Med en hög andel multisjuka äldre eller en ökande andel individer som drabbas av kognitiva sjukdomar, som till exempel demens, krävs både högre



personaltäthet och högre kompetens för att rätt vård och omsorg ska kunna ges i tid och på rätt sätt.

| | År | Antal äldre med behov permanent vårdbostad | Antal äldre med behov hemtjänst | | Antal anställda individer i äldreomsorgen | |
|---|------|--|---------------------------------|-----------|---|--|
| | | | Personlig omvårdnad | Boservice | | |
| | 2023 | 87 | 310 | 133 | 197 | |
| Minskat omsorgsbehov -15 procent jämfört idag | 2027 | 84 | 296 | 125 | 188 | Med minskat omsorgsbehov ökar personalbehovet ändå i viss mån. |
| | 2032 | 93 | 328 | 137 | 207 | |
| | 2037 | 95 | 335 | 140 | 212 | |
| Samma omsorgsbehov som idag | 2027 | 98 | 349 | 147 | 221 | Personalbehovet ökar när gruppen äldre växer. |
| | 2032 | 109 | 386 | 161 | 244 | |
| | 2037 | 111 | 394 | 165 | 249 | |
| Ökat omsorgsbehov +15 procent jämfört idag | 2027 | 113 | 401 | 169 | 254 | År 2037 skulle dagens 197 anställda behöva öka rejält, nämligen med 89 i detta scenario. |
| | 2032 | 126 | 443 | 186 | 280 | |
| | 2037 | 128 | 453 | 190 | 286 | |

Tabell 5. FoU-studie i tre scenarier från minskning (-15 procent), oförändrat läge till ökning (+15 procent) avseende vård- och omsorgsbehov.

Behovsbilden är därmed komplex och kan inte hänföras enbart till en orsak, exempelvis förändringar i demografi, utan beror på flera samverkande orsaker. En tydlig påverkande orsak är den nationella omställningen till Nära vård, vilken sker på uppdrag av regeringen och samordnas av Socialstyrelsen. Nära vård innebär en strukturell omställning av sjukvård (primärvård) samt vård- och omsorgsinsatser som sätter patienten i centrum. Det innebär krav på samordning mellan kommuner och regioner samt att mer avancerad sjukvård kommer att behöva ske där patienten finns, det vill säga först och främst i det egna hemmet. Även på särskilda boenden kommer den avancerade vården att öka. Nära vård innebär därmed tydliga kompetenskrav för såväl kommuner som regioner avseende såväl numerär, det vill säga antal personal, som kompetens. Läs mer om Nära vård i faktaunderlaget "Kommunalt ansvar och uppdrag inom vård och omsorg".



VADSTENA
KOMMUN

Omställningen till Nära vård i kombination med ett starkt ökat fokus på beredskapsåtgärder innebär att Vadstena kommun även har andra behov än personal- och kompetensförsörjning som behöver tillgodoses för att möjliggöra nya arbetssätt. Kommunen har bland annat krav på livsmedelslager och läkemedelslager för att minska sårbarheter i verksamheterna.

Tillgång

Region Östergötland har tagit fram en rapport om befolkningsutveckling i Östergötland kopplat till kompetensförsörjningsbehoven inom hälso- och sjukvård. Rapporten heter "Strategisk och strukturell planering av hälso- och sjukvården till 2030 i Region Östergötland" och omfattar åren 2023-2030. Region Östergötland konstaterar i rapporten att:

- Den demografiska utvecklingen i Östergötland under år 2023–2050 påvisar en total befolkningsökning på 6 procent
- Åldersgrupperna under 40 år minskar något
- Den arbetsföra delen av befolkningen förväntas öka med motsvarande 3 procent jämfört med idag
- Gruppen som är 80 år och äldre förväntas öka med nästan 20 000 individer vilket motsvarar en ökning med 67 procent jämfört med idag
- Fortsätter vi att arbeta som idag skulle hela välfärden i Östergötland behöva anställa över 20 000 personer på grund av demografin och pensioneringar fram till 2031
- Antal sysselsatta personer i arbetsför ålder i Östergötland beräknas endast öka med 8 450 personer under samma period.

Den samlade tillgången på personer i arbetsför ålder är därmed mindre än hälften av det faktiska behovet för Region Östergötland. Samma personer som behövs inom hälso- och sjukvården i Region Östergötland behövs dock lika mycket i de 13 östgötska kommunerna och i det privata

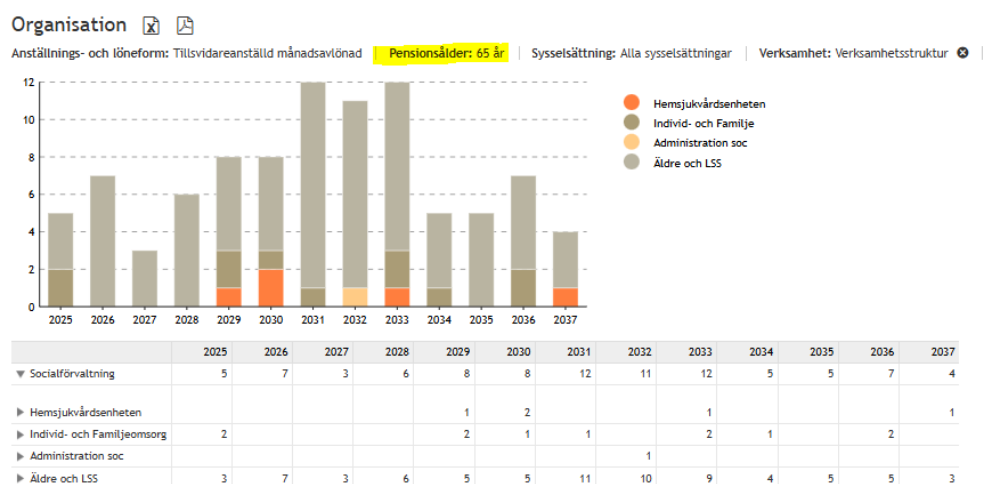


VADSTENA
KOMMUN

näringslivet. Ekvationen mellan tillgång och behov för välfärdens kompetensförsörjning går därmed inte ihop ens med god vilja.

Till detta ska läggas att det framöver, oavsett om vi ser tio eller femton år framåt i tiden, kommer att ske stora pensionsavgångar i personalgrupperna inom vård- och omsorg. SKR beräknar att mellan år 2023 och 2033 kommer omkring en fjärdedel av dem som var anställda 2023 att gå i pension, vilket i Sverige som helhet motsvarar 57 000 anställda inom äldreomsorgen (Välfärdens kompetensförsörjning 2023-2033, SKR).

Om Vadstena kommun, likt Region Östergötland, gör antagandet att vi framöver skulle arbeta på samma sätt som idag innebär de prognosticerade pensionsavgångarna att rekryteringsbehovet ökar ytterligare fram till 2034 eller 2036 (beroende på pensionsålder), se grafer nedan. Vadstena kommun har, liksom övriga kommuner i länet samt Region Östergötland, därmed numerära behov som inte kan mötas tillgångsmässigt.

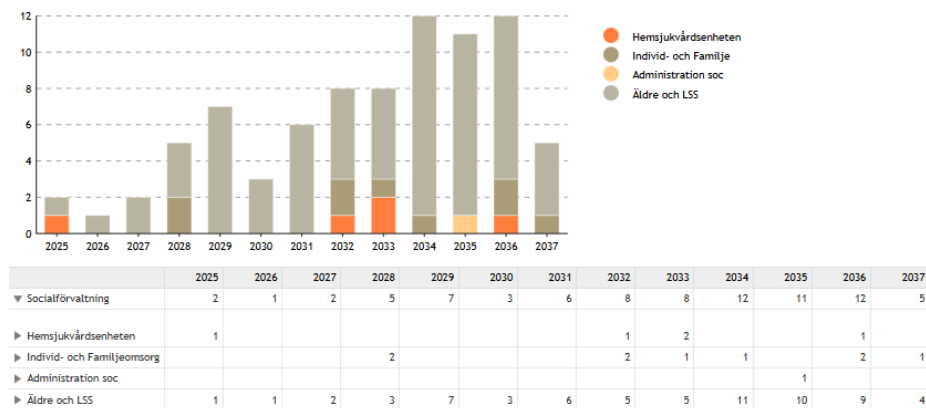


Graf 2. Pensionsavgångar vid 65 års ålder inom socialförvaltningen 2025-2037, Hypergene.



Organisation

Anställnings- och löneform: Tillsvidareanställd månadsavlönad | Pensionsålder: 68 år | Syssetsättning: Alla syssetsättningar | Verksamhet: Verksamhetsstruktur  | Avtal



Graf 3. Pensionsavgångar vid 68 års ålder inom socialförvaltningen 2025-2037, Hypergene.

Kompetensförsörjningsutmaningen ska dock inte endast uppfattas som en fråga om numerär, utan lika mycket som en fråga om kunskap och erfarenhet. Utbildad och erfaren personal kan inte ersättas av utbildad och/eller oerfaren personal utan risk för negativ påverkan på vården och omsorgens kvalitet. SKR skriver att:

“Fler rekryteringar kommer därmed inte huvudsakligen att vara lösningen för välfärdens kompetensförsörjning. Ökningen av sysselsatta räcker inte för välfärdens behov – varken på kort eller lång sikt. En avgörande lösning handlar istället om förmågan hos kommuner och regioner att ta tillvara och utveckla de befintliga anställda samt att hitta nya arbetssätt” (Välfärdens kompetensförsörjning 2023-2033, SKR).

Attraktiv arbetsgivare

Ett sätt att påverka tillgången på personal är att arbeta med attraktivitets- och arbetsmiljöfrågor. Vård- och omsorgsyrken behöver både attrahera fler och få de redan anställda att både orka och vilja stanna kvar i yrket. Socialstyrelsen skriver att:

“Äldreomsorgen behöver tillgång till mer personal med rätt kompetens. För att klara det behöver verksamheterna erbjuda arbeten som



VADSTENA
KOMMUN

uppfattas mer hållbara och attraktiva än de gör idag. Den befintliga personalen behöver värnas för att vilja stanna kvar samt för att vilja och kunna arbeta fler timmar utan att riskera en hög arbetsrelaterad sjukfrånvaro” (“Personalen i äldreomsorgen”, Socialstyrelsen 2025).

Undersköterska är idag det vanligaste yrket i Sverige, men inom yrket återfinns också de med marginal högsta sjuktalen.

“Undersköterskor i äldreomsorgen sjukskrivs dubbelt så ofta och har dubbelt så många sjukdagar per år som andra yrkesgrupper på arbetsmarknaden. Om antalet sjukdagar för undersköterskor i äldreomsorgen minskade till det genomsnittliga antalet sjukdagar på arbetsmarknaden skulle det innebära en ökning av undersköterskors arbetstid motsvarande 6000 årsarbetare” (“Personalen i äldreomsorgen”, Socialstyrelsen, 2025).

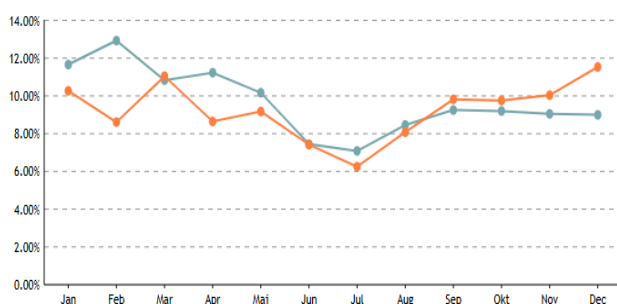
Socialförvaltningen i Vadstena kommun har under ett antal år legat högt i sjukfrånvaron i relation till övriga kommunens verksamheter.

Förvaltningen avslutar året 2025 med ett ackumulerat utfall på 8,2 procent att jämföra med kommunens totala som hamnade på 6,9 procent.

Mått: Sjukfrv %, vald månad

Sjukfrånvaro, jämförelse föregående år

Organisation: Socialförvaltning | Anställnings- och löneform: Tillsvärdareanställd månadsavlönad | Sysselsättning: Alla sysselsättningar | Avtal: Alla exkl. förtroendevalda & uppdragstagare



| | Jan | Feb | Mar | Apr | Maj | Jun | Jul | Aug | Sep | Okt | Nov | Dec |
|------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|-------|-------|-------|-------|-------|--------|--------|
| 2024 — Sjukfrv %, vald månad | 11.66% | 12.93% | 10.83% | 11.23% | 10.17% | 7.44% | 7.08% | 8.46% | 9.25% | 9.20% | 9.05% | 9.00% |
| 2025 — Sjukfrv %, vald månad | 10.27% | 8.61% | 11.05% | 8.65% | 9.17% | 7.42% | 6.25% | 8.08% | 9.82% | 9.76% | 10.04% | 11.53% |

Källa: Hypergene



Mot bakgrund av den effekt som friskare medarbetare inom äldreomsorgen skulle ge rekommenderar SKR kommuner och regioner att arbeta aktivt med arbetsmiljöfrågor för ett hållbart arbetsliv. SKR skriver i Valfärdens kompetensförsörjning 2023-2033 att:

“Yrken med en hög grad människonära och platsbundet arbete och som är vanliga i välfärdssektorn, har generellt sett en högre sjukfrånvaro.

I välfärden har kvinnodominerade personalgrupper generellt sett också en högre sjukfrånvaro jämfört med övriga personalgrupper.

De påtagliga skillnaderna i sjukfrånvaro mellan kvinnor och män kan till stor del härledas till olika former av ojämställdhet. För att skapa förutsättningar för en låg och stabil sjukfrånvaro bör således insatserna primärt riktas mot att minska kvinnors sjukfrånvaro, vilket förutsätter ett brett jämställdhetsarbete”.

SKR rekommenderar nio områden för att skapa ett hållbart arbetsliv:

- **Arbeta med friskfaktorer**

För att skapa friska, hållbara och attraktiva arbetsplatser behöver kommuner och regioner arbeta med friskfaktorer.

- **Underlätta för fler att arbeta mer och längre**

Kompetensen bland dagens medarbetare behöver tas tillvara. Om fler arbetar heltid och förlänger arbetslivet ett par år minskar behovet av rekryteringar.

- **Värna arbetstiden**

Arbetsgivarna måste förlägga arbetstid på ett hälsosamt sätt och samtidigt sträva efter stabilitet och förutsägbarhet för de anställda.

- **Synliggör lön, villkor och förmåner**



Kommuner och regioner behöver synliggöra de meningsfulla arbeten med bra villkor och förmåner de erbjuder – såväl för befintliga som potentiella medarbetare.

- **Stärk chefens förutsättningar att leda**

Att chefer har rätt förutsättningar att styra och leda är viktigt för att attrahera och behålla kompetenta och engagerade medarbetare.

- **Använd kompetensen rätt**

Genom att arbetsgivarna tar tillvara och utvecklar medarbetarnas kompetens på ett bättre sätt, kan behoven av fler anställda minska.

- **Utnyttja teknikens möjligheter**

Teknik och nya innovativa lösningar kan förbättra både kvalitet och effektivitet i verksamheterna och bidra till att säkra välfärdens kompetensförsörjning.

- **Rekrytera och attrahera bredare**

Personer som i dag arbetar i andra branscher eller står utanför arbetsmarknaden kan med rätt insatser bli framtida medarbetare.

- **Främja medarbetarnas utveckling och möjlighet till omställning**

Med goda möjligheter till utveckling och omställning kan medarbetare och verksamheter ta sig an nya eller förändrade arbetsuppgifter.

Det finns således både individuella och strukturella skäl till att offentliga arbetsgivare som Vadstena kommun arbetar strategiskt och långsiktigt för skapa och bibehålla förutsättningar för ett hållbart arbetsliv. Att underlåta att på ett medvetet och aktivt sätt hantera dessa frågor riskerar att ytterligare spä på kompetensförsörjnings-utmaningen.



VADSTENA
KOMMUN

Heltidsresan

Heltidsresan är från början ett projektsamarbete mellan fackförbundet Kommunal och branschorganisationen Sveriges kommuner och regioner, som bedrevs 2016-2024. Syftet med projektet, vilket lever kvar som en tydlig inriktning även efter projekttidens slut, är att heltidsarbete ska bli norm inom välfärdens kvinnodominerade verksamheter. SKR och Kommunal beskriver projektet som ” den viktigaste jämställdhetsinsatsen som kan göras på svensk arbetsmarknad” (heltid.nu).

I Vadstena kommun arbetar idag 51 procent av medarbetarna inom äldreomsorgen heltid. Inom hemtjänsten är siffran 47 procent och på särskilt boende (SÄBO) är den 52 procent. Vadstena kommun har valt att alltid erbjuda heltid men aldrig tvinga medarbetare till detsamma.

Effekten av om de som idag arbetar deltid skulle gå upp till heltid skulle vara betydande för antalet vårdtimmar, och därmed för behovet av att rekrytera personal. Socialstyrelsen skriver att:

“Om alla undersköterskor och vårdbiträden i äldreomsorgen som arbetar deltid ökar sin arbetstid med tre timmar i veckan skulle det innebära nästan två miljoner fler arbetsdagar per år jämfört med idag. Det motsvarar 3800 årsarbetare” (Socialstyrelsen, 2025).

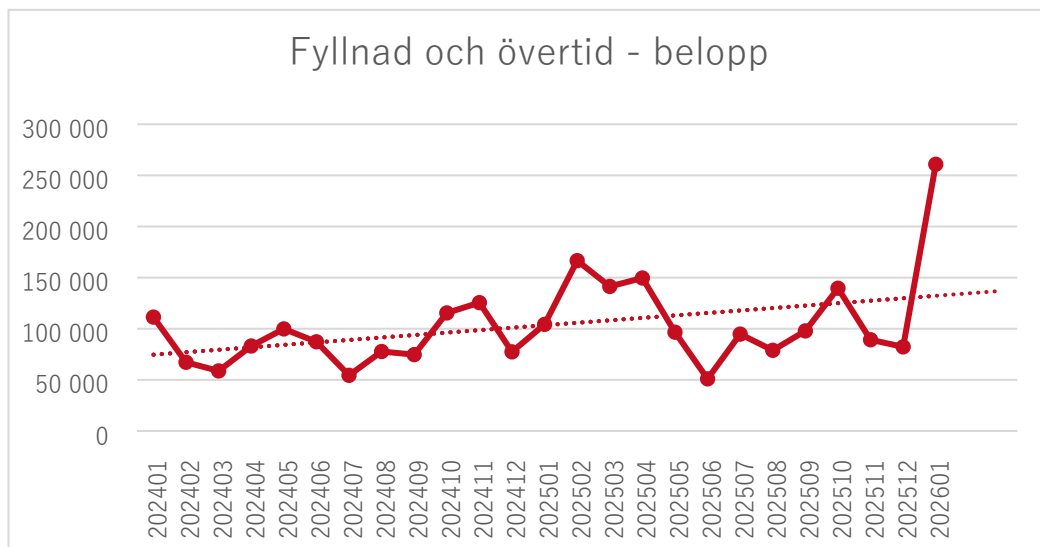
Fackliga organisationer och arbetsgivare är därför överens, om än möjligtvis av olika skäl, att heltid bör vara norm även inom äldreomsorgen. Men för att nå en högre andel heltidsarbetande krävs att vård- och omsorgsyrken om- och uppvärderas och att exempelvis arbetsmiljöfrågor, organisationsfrågor och schemafrågor kan hanteras för att möjliggöra ett meningsfullt, attraktivt och hållbart arbetsliv. Detta kommer att vara en strategiskt viktig fråga för Vadstena kommun, liksom för den övriga offentliga sektorn, att arbeta med på såväl kort som medellång och lång sikt.



Mertid/övertid

Under avtalsrörelsen togs mertid bort som ersättning i de allmänna bestämmelserna, (AB) vilket medförde att från och med 1 april 2025 övergick mertid till övertidsersättning. Förändringen innebär att samtliga medarbetare har rätt till övertid direkt vid beordrat arbete utöver schemalagt tid.

Mot bakgrund av den nya arbetstidslagstiftningen kring 11-timmars dygnsvila försvårar det även för en deltidsanställd som tidigare kunde gå in med kort varsel och täcka ett uppkommit behov. Nu måste dennes schema justeras så att passet inte bryter emot arbetstidsreglerna och om passet ska erbjudas en deltidsanställning så ska arbetsgivaren betala övertidsersättning direkt, då mertid nu inte finns kvar längre.



Totalt sett så har socialförvaltningens övertidskostnader ökat med 220 000kr mellan åren 2024-2025.

Övriga arbetsförutsättningar

Vadstena kommun har ungefär lika många personer som varje dag arbetspendlar ut från kommunen som pendlar in till densamma. Det innebär att Vadstena kommun är beroende av såväl bra infrastruktur för persontrafik som pålitlig och arbetstidsanpassad kollektivtrafik till och från kommunen. Goda pendlingsmöjligheter inkluderar även frågor om



VADSTENA
KOMMUN

laddinfrastruktur, parkeringsplatser för samåkning samt placering av busshållplatser. Ett nytt vårdboende i Vadstena stad kommer att vara beroende av inpendlande personal, vilket betyder att lokaliseringen av vårdboendet behöver ske i samförstånd med placering av hållplatser (befintliga eller nya) och planering av Östgötatrafikens turlista. Om bussar inte stannar nära ett framtida vårdboende eller om turtätheten eller avgångarna inte överensstämmer med arbetstider så kommer detta att ha direkt påverkan på upplevelsen av arbetsplatsens attraktivitet. Därmed kan även tillgång till välfungerande kollektivtrafik och närhet till busshållplatser påverka möjligheten att rekrytera och behålla personal.

Nationella och internationella faktorer som påverkar

Tillgången på personal (numerär) och kompetens (kunskap) i Vadstena kommun är också beroende av nationell politik, konjunktur och det internationella säkerhetsläget. I dagsläget för Sverige en mycket restriktiv migrationspolitik, även avseende arbetskraftsinvandring. Detta påverkar såväl antalet tillgängliga personer på arbetsmarknaden i numerär som tillgången till "rätt" kompetens utifrån ett arbetsgivarperspektiv. På samma sätt påverkar den inhemska integrationspolitiken och arbetsmarknadspolitiken tillgången på personal och kompetens, där människor antingen får möjlighet att lära sig svenska och/eller validera sina kunskaper eller skola om sig till ett annat yrke.

Det rådande ekonomiska läget i Sverige och i världen påverkar människors benägenhet och möjligheter att flytta dit jobben finns, då få nya bostäder byggs och ekonomisk osäkerhet gör att människor avstår eller skjuter på att ta bostadslån.

Det internationella säkerhetsläget påverkar migrationsströmmar, oavsett om dessa är flyktingar eller arbetskraftsmigranter. Att förflytta sig i en orolig omvärld är förknippat med stora risker, vilket gör att människor i



VADSTENA
KOMMUN

högre utsträckning hittar, eller tvingas hitta, andra lösningar än migration.

Samtliga dessa faktorer ligger långt utanför Vadstena kommun, eller någon annan enskild kommun eller regions, påverkansmöjlighet. Men såväl nationella som internationella faktorer påverkar tillgången till personal och kompetens på lokal nivå.

Framtida möjliga förändringar i form av regeringsskifte, ny och/eller ändrad lagstiftning, statliga satsningar i form av riktade eller generella statsbidrag samt ekonomiskt konjunkturläge kommer att kunna påverka Vadstena kommuns möjligheter att rekrytera personal i såväl positiv som negativ riktning. Frågan om tillgång till arbetskraft är därmed inte möjlig att hantera enbart genom lokala lösningar.



VADSTENA
KOMMUN

Sammanfattning

Vadstena kommun står inför en påtaglig kompetensförsörjningsutmaning. Den är inte så avlägsen som vi helst skulle vilja tro, utan har redan börjat – och kommer att eskalera. Svårast kommer utmaningen att vara att kompetensförsörja inom äldreomsorgen, det vill säga för särskilt boende (SÄBO), hemtjänst och hemsjukvård. Detta är dock inte en unik situation för Vadstena kommun, utan snarare en redan delad verklighet eller en snart stundande framtid för samtliga kommuner och regioner i Sverige.

Kompetensförsörjningsutmaningen grundar sig i förändringar i befolkningssammansättningen, det vill säga demografin. Allt fler blir allt äldre samtidigt som antalet barn och antalet i arbetsför ålder minskar eller inte ökar i motsvarande takt. Det innebär att färre kommer att behöva försörja fler för att upprätthålla det svenska välfärdssystemet. Detta sker samtidigt som antalet pensionsavgångar ökar fram till år 2033, vilket innebär en dubbel effekt för arbetsmarknaden – färre arbetsföra finns tillgängliga och fler lämnar arbetsmarknaden.

Med ett ökat antal äldre i befolkningen ökar också vårdbehovet och således även behovet av personal i vård- och omsorgsyrken. Tillgången på utbildad personal är dock låg, då endast en bråkdel av såväl Sveriges som Östergötlands ungdomar väljer vård- och omsorgsinriktning på gymnasiet eller studerar vidare till exempelvis sjuksköterska. Vadstena kommun, och Sverige som land, står därmed inför ett behovsgap – det vill säga en situation där behoven vida överstiger tillgången på personal (numerär) och kompetens (relevanta kunskaper).

För att möta behoven och öka tillgången på tillgänglig arbetskraft rekommenderar Sveriges kommuner och regioner (SKR) att kommuner arbetar aktivt med arbetsmiljöfrågor. Om sjukfrånvaron minskar och mängden deltidsarbete minskar inom äldreomsorgen skulle det innebära



VADSTENA
KOMMUN

en betydande ökning av tillgänglig personal och kompetens. För att lyckas med det krävs dock ett strategiskt och prioriterat arbete för att möjliggöra ett hållbart arbetsliv inom välfärden.

Vadstena kommun kan göra mycket för att själva påverka situationen, men är samtidigt helt beroende av hur utvecklingen i omvärlden ser ut. Såväl inhemsk politik som konjunkturläget och det internationella säkerhetsläget påverkar också tillgången på arbetsföra personer – och därmed kommunens möjligheter att rekrytera personal.



VADSTENA
KOMMUN

Ordlista

Arbetsför ålder – Avser personer mellan 20 och 64 år som kan förväntas vara yrkesverksamma.

Arbetsmiljöfrågor – Frågor som rör arbetsförhållanden, hälsa, trivsel och säkerhet för anställda.

Attraktiv arbetsgivare – En arbetsgivare som lyckas locka till sig, utveckla och behålla kompetent personal.

Bemanning – Antalet personer som arbetar inom en verksamhet i relation till behovet.

Befolkningssammansättning (Demografi) – Fördelningen av olika åldersgrupper i befolkningen.

Beredskapsåtgärder – Åtgärder som stärker motståndskraft och förmåga att hantera kriser, exempelvis lager av livsmedel och läkemedel.

Brukare – Person som tar emot insatser från kommunens vård- eller omsorgsverksamhet.

FoU Centrum – Forsknings- och utvecklingscentrum inom Region Östergötland.

Heltidsresan – Ett projekt mellan fackförbundet Kommunal och SKR med målet att heltid ska bli norm i välfärdens verksamheter.

Kompetensförsörjningsutmaning – Svårigheten att rekrytera, behålla och utveckla rätt personal för att klara välfärdsuppdraget.

MAS (Medicinskt ansvarig sjuksköterska) – Funktion med ansvar för kvalitet och säkerhet i den kommunala hälso- och sjukvården.

Multisjuka äldre – Äldre personer med flera samtidiga sjukdomar som kräver omfattande vårdinsatser.



VADSTENA
KOMMUN

Nära vård – En nationell omställning som innebär att vården flyttas närmare patienten, ofta i hemmet eller på särskilda boenden, med ökat fokus på samverkan mellan kommun och region.

Personalomsättning – Hur många anställda som byts ut inom en viss tidsperiod.

Pensionsavgångar – När anställda slutar arbeta på grund av att de når pensionsålder.

Primärvård – Hälso- och sjukvård som ges på vårdcentraler och utgör första kontakten med vården.

Rekryteringsbehov – Antalet personer som behöver anställas för att täcka personalbehovet.

Socialstyrelsen – Statlig myndighet med ansvar för hälso- och sjukvård samt socialtjänst.

Välfärdsuppdraget – Kommuners och regioners ansvar att tillhandahålla vård, omsorg, utbildning och annan samhällsservice.



VADSTENA
KOMMUN

Verksamhetsbeskrivning och verksamhetsbehov

Faktaunderlag i utredning för nytt vårdboende i Vadstena kommun

Reviderad



Innehåll

| | |
|---|-----------|
| Inledning..... | 3 |
| Metod..... | 3 |
| Verksamhetsbeskrivning av kommunens vård- och omsorgsuppdrag för äldre | 4 |
| Vård- och omsorgsverksamheter | 4 |
| Korttidsvård..... | 5 |
| Växelvård..... | 5 |
| Dagverksamhet..... | 5 |
| Wasagården och Vätterngården..... | 6 |
| Wasagårdens fysiska utformning | 6 |
| Vätterngårdens fysiska utformning | 8 |
| Verksamhetens innehåll på Vätterngården | 9 |
| Gemensam personal | 9 |
| Hemsjukvård | 9 |
| Hemtjänst | 10 |
| Myndighetskontor för äldreomsorg | 11 |
| Äldreomsorgens framtida behov och utmaningar | 13 |
| Demografisk förändring – en växande äldre befolkning | 13 |
| Kompetensförsörjning och personalbehov..... | 14 |
| Omställningen till Nära vård och hemnära insatser..... | 14 |
| Nya lagkrav och förändringar i styrning..... | 15 |
| Kommande behov av vårdboende | 15 |
| Värdig vård..... | 15 |
| Framtidens arbetsmiljö..... | 15 |
| Fysiska arbetsmiljöförutsättningar..... | 15 |
| Psykosocial arbetsmiljö och organisatoriska faktorer..... | 16 |
| Kompetensutveckling och karriärvägar | 16 |
| Hållbarhet, jämställdhet och inkludering | 16 |
| Hygienkrav och smittskydd | 16 |
| Teknologiska lösningar och innovation..... | 17 |
| Hållbar finansiering och resursfördelning..... | 17 |
| Summering av utmaningar för framtidens äldreomsorg i Vadstena kommun..... | 18 |



VADSTENA
KOMMUN

Sammanfattning19

Ordlista20

Inledning

Det här är en av flera delar i ett utredningsuppdrag som kommunstyrelsen fattade beslut om våren 2024. Utförlig bakgrund, beskrivning av utredningsuppdraget samt redogörelse för samtliga ingående faktaunderlag återfinns i ett särskilt dokument, "Bakgrund, uppdrag och läsanvisning".

Detta faktaunderlag har reviderats då färskare statistik blivit tillgänglig sedan ursprungsversionen av underlaget togs fram.

Metod

För faktaunderlagen i utredningen har olika metoder tillämpats för empiriinsamling och eventuell databearbetning.

Detta faktaunderlag bygger på information hämtad från kommunens verksamhetssystem VIVA, personalsystemet Personec och ekonomisystemet Hypergene samt befintliga hyresavtal.



VADSTENA
KOMMUN

Verksamhetsbeskrivning av kommunens vård- och omsorgsuppdrag för äldre

Syftet med verksamhetsbeskrivningen är att ge en övergripande helhetsbild av verksamhetsområdet äldreomsorg och hur verksamheten är organiserad idag.

Uppdraget att leverera samhällsinsatser till äldre genomförs idag via Vadstena kommuns myndighetskontor, vårdboenden samt av hemtjänst och hemsjukvården. I underlaget kommer dessa verksamhetsområdens innehåll presenteras.

Kommunens uppdrag att leverera en god och värdig vård regleras inom en rad olika lagstiftningar och allmänna råd som är presenterade mer i detalj i faktaunderlaget "Kommunens uppdrag inom vård och omsorg". Därav kommer inte det här underlaget att beskriva det mer ingående. Vad som ändå bör nämnas är att lagstiftningen och kraven på både verksamhetsdrift och arbetsmiljöansvar har ökat de senaste tio åren. Bland annat har hygienkraven förändrats, till stor del på grund av den allvarliga pandemin som Sverige drabbades av för drygt fem år sedan.

Idag vårdar kommunen de allra mest sköra på boenden för äldre. Även i ordinärt boende utför kommunen en alltmer avancerad vård, där hemtjänst och hemsjukvård är en naturlig del av livet för många medborgare. Allt fler avancerade vårdinsatser innebär ett ökat krav på kommunens kompetens, men även en följsamhet till olika lagar och föreskrifter utifrån uppdrag som kommunen inte har haft tidigare.

Personella förutsättningar, effekter och kostnader i relation till ett antal lagkrav har tillkommit de senaste fem åren. Det finns även lagförslag som ännu inte beslutats, men som bedöms kunna träda i kraft inom kort. Samtliga av dessa förändringar medför nya krav och förutsättningar som kommunen behöver organisera och efterleva på ett så effektivt sätt som möjligt.



Sveriges befolkning blir allt äldre. Antalet personer över 80 år förväntas öka kraftigt de kommande 5–25 åren, vilket innebär ett ökat behov av äldreomsorg både i hemmet och på särskilt boende. Målgruppen över 80 år är de som oftast har behov av omsorg, vård och stödinsatser hos kommunen. I maj 2025 hade 8,8 procent av antalet 80-åringar i Vadstena kommun beslut om särskilt boende och 14,8 procent har beslut om någon form av hemtjänstinsats. Högre upp i åldrarna är behovet av vård- och stödinsatser större.

Vård- och omsorgsverksamheter

I följande avsnitt förklaras olika former av insatser som kommunen idag erbjuder äldre utifrån biståndsbeslut.

Ett särskilt boende (SÄBO) är en boendeform för äldre som behöver tillsyn, service och omvårdnad av personal dygnet runt. De boende får individuellt stöd utifrån sina specifika behov, inklusive hälso- och sjukvårdsinsatser. Ansökan om en plats på ett av kommunens SÄBO görs till kommunens myndighetskontor. Efter utredning får den enskilde antingen ett bifall eller ett avslag på sin ansökan.

Vadstena kommun har idag två särskilda boenden, Wasagården och Vätterngården, båda med centrala placeringar i Vadstena. Dessa omfattar totalt 127 boendeplatser. Utöver äldreboende med vårdinsatser dygnet runt erbjuder kommunen även andra insatser, vilka beskrivs nedan.

Korttidsvård

Detta är en viktig stödinsats för personer som bor i ordinärt boende.

Med korttidsvård avses en kortare tids vistelse på korttidsenhet, vanligen 1–2 veckor, men i särskilda fall kan tiden vara längre.

Korttidsvård kan vara aktuell under tiden en utredning pågår av den enskildes individuella omvårdnadsbehov. Den vanligaste orsaken till att beviljas en korttidsplats är när individen har varit inlagd inom



VADSTENA
KOMMUN

slutenvården (sjukhus) och är så kallat utskrivningsklar, men fortsatt behöver omfattande vårdinsatser. Då resulterar det allt som oftast i att personen mellanlandar på en korttidsavdelning innan hemgång är möjlig. Korttidsvård kan även beviljas för personer som tillfälligt är i behov av mer omfattande insatser för mobilisering och rehabilitering för att därefter återgå till den ordinära bostaden. Det kan även vara aktuellt för den som på grund av omfattande omvårdnadsbehov beviljats särskilt boende, men som i väntan på sådant inte bedöms kunna få sitt omvårdnadsbehov tillgodosett i den ordinära bostaden. Eller om en person är i behov av vård i livets slutskede och denna inte kan ges i ordinärt boende. Beslutet utgår alltid från individens behov och fattats av biståndshandläggare. Beslut om korttidsvård är alltid tidsbegränsat.

Växelvård

Växelvård kan beviljas för en person som vårdas hemma av närstående i gemensamt hushåll. Växelvård innebär att den som behöver vård växlar mellan att bo hemma och på någon av kommunens växelvårdsplatser. Växelvård beviljas vanligtvis för perioder om 1–2 veckor/månad men kan även vara längre utifrån en individuell bedömning. Syftet är att den anhörige får avlastning och möjlighet till återhämtning. Beslutet fattats av biståndshandläggare.

Dagverksamhet

Kommunens dagverksamhet Ljusgläntan är till för personer med kognitiv svikt. Dagverksamhet är en biståndsbedömd insats. Ljusgläntan har verksamhet alla vardagar och ger möjlighet till socialt umgänge och personligt stöd. Verksamheten syftar till att upprätthålla psykiska, fysiska och sociala funktioner och är också ett stöd och avlastning för anhöriga.



Wasagården och Vättergården

Nedan följer en beskrivning av kommunens vårdboende mer i detalj utifrån byggnadernas fysiska förhållande, utformning och den verksamhet som bedrivs på respektive boende.

Wasagårdens fysiska utformning

Wasagården uppfördes som äldreboende 1971 samt byggdes ut 1992 (Hagagården), totalt omfattar byggnaden cirka 8500 m². Boendet har idag sju vårdavdelningar.

| Avdelning | Inriktning | Antal lägenheter | Totalt |
|--------------------|----------------|------------------------------------|-----------|
| Hillersro (pausad) | Demens | 8 | 8 |
| Sjöhem | Demens | 14 + 1 växelvård | 15 |
| Hagagården | Demens | 11 + 1 växelvård | 12 |
| Ollebo | Yngre målgrupp | 6 | 6 |
| Stugan | Somatisk | 8 | 8 |
| Duvnäs | Somatisk | 10 + 3 växelvård. 3 pausade rum | 16 |
| Linnäs | Korttidsboende | 6 | 8 |
| | | | 73 |

Utöver lokaler i tabellen ovan finns lokaler för daglig verksamhet samt flera gemensamhetslokaler och ett café.

Wasagården drivs i kommunal regi och fastigheten ägs av Vadstena fastighets AB (VFAB).

Lägenheterna och dess utformning är idag inte ändamålsenliga. 2019 ställde Arbetsmiljöverket krav på renovering av badrum eftersom de inte nådde upp till de krav som gäller. Fastigheten är byggd och utformad efter en annan vårdform än vad som idag bedrivs i kommunen. Det saknas exempelvis takskenor för att underlätta tyngre förflyttningar från säng till rullstol, vilket innebär att golvburna hjälpmedel behöver finnas i



VADSTENA
KOMMUN

lägenheterna. De trånga lägenhetsytorna påverkar därför såväl boendemiljö som arbetsmiljö negativt.

Fastighetens utformning ger verksamheten begränsade förutsättningar för att klara hygienkrav. Det finns behov av anpassade lokal- och förrådsutrymmen, för att möjliggöra en korrekt tvätthantering och rengöring av material.

Vidare har fastigheten svårt att möta de behov av infrastruktur och system som krävs för att stödja modern användning av larm, sensorer och tillhörande nätverk.

Fastighetens utformning är heller inte optimal eller kostnadseffektiv gällande bemanningsplanering, eftersom avdelningarnas storlek varierar mellan 6-16 lägenheter. En skiftande avdelningsstorlek innebär svårigheter att bemanna med "rätt" mängd personer. Svårigheten påverkas bland annat av arbetstidslagen och 11-timmarsdygnsvila. Bemanningen får antingen en över- eller en underkapacitet som innebär att personal behöver förflytta sig till andra avdelningar del av dagen, eller behöver arbete ensamma del av dag. Bästa schemaförutsättningar för boende och personal är avdelningar motsvarande 8-10 platser, där ges bemanningsnivå i schemat ett jämnare utfall.

Verksamhetens innehåll på Wasagården

Boendet har idag möjlighet att erbjuda lägenheter till 73 individer. Åtta av dessa lägenheter är anpassade för korttidsvård, sex för en yngre målgrupp med särskilda behov. Kvarstående 59 lägenheter är anpassade för demens och somatiskt (fysiska besvär) behov, eller växelvård. Det finns 35 demenslägenheter varav två är växelvårdsplatser samt 24 lägenheter med somatisk inriktning, varav tre är växelvårdsplatser.



VADSTENA
KOMMUN

Just nu är elva godkända lägenheter pausade, då efterfrågan har varit begränsad under de två senaste åren. Dessa lägenheter kan dock tas i bruk relativt snabbt om behov skulle uppstå.

För att optimera fastighetens relativt stora area har Vadstena kommun placerat en träffpunkt för äldre och personalutrymmen för boendestöd i delar av fastigheten där Arbetsmiljöverkets krav inte gick att uppfylla fullt ut. Fastighetens källarutrymmen används idag även av externa aktörer, bland annat Pensionärernas riksorganisation (PRO).

Cafét som finns i anslutning till entrén drivs idag av kommunen som en daglig syssetsättning. Detta är en uppskattad verksamhet som möjliggör för att boende, anhöriga och personal på Wasagården kan gå och sätta sig och ta en fika. Samlingssalen, som ligger i anslutning till entrén, används till uthyrning och aktiviteter för de boende och andra, externa, aktörer.

Medarbetare på Wasagården:

Verksamheten har idag olika professioner som tillsammans bidrar till att vård och omsorgsinsatser ges på ett adekvat sätt. Nedan följer en beskrivning av dessa professioner till antal.

| Befattning | Antal årsarbetare |
|----------------------------------|----------------------------------|
| Enhetschef | 2 |
| Samordnare | 1,2 |
| Vård- och omsorgspersonal (dag) | 49 |
| Vård- och omsorgspersonal (natt) | 15 |
| Dagverksamhet demens | 3 |
| Träffpunkt | Samma personal som dagverksamhet |
| Aktivitets- och servicevärd | 3 |
| Lokalvårdare | 1 |
| Totalt: | 74,2 |



VADSTENA
KOMMUN

Vätterngårdens fysiska utformning

Vätterngården byggdes 1995. Boendet har idag fem avdelningar och en total area på 4507 kvadratmeter.

| Avdelning | Inriktning | Antal lägenheter |
|------------------|-------------------|-------------------------|
| Björkbacken | Somatisk | 11 |
| Solgläntan | Demens | 11 |
| Rosengården | Demens | 11 |
| Sjövik | Somatisk | 10 |
| Fyrhem | Somatisk | 11 |
| | | 54 |

Boendet består av 54 lägenheter samt en gemensamhetslokal.

Vätterngården drivs i kommunal regi, men fastigheten ägs av HSB Östergötland.

Vätterngården har idag ändamålsenliga lägenheter där avancerad vård kan bedrivas på ett korrekt sätt. Badrummen är tillräckligt stora och samtliga lägenheter är utrustade med takskenor för att kunna installera en lyftanordning när så behövs. Även de allmänna utrymmena är för verksamheten tillräckligt stora.

Vätterngården byggdes för 30 år sedan och under denna tid har krav och behov av förråd och gemensamma utrymmen förändrats. Bland annat saknas utrymmen för förvaring av vådutröstning samt utrymmen och funktioner för krisberedskap. Idag saknar boendet en gemensam caféverksamhet likt den på Wasagården, något som efterfrågas av både boende och anhöriga.

Även Vätterngården har i dagsläget delvis svårt att möta de behov av infrastruktur och de system som krävs för att stödja modern användning



VADSTENA
KOMMUN

av larm, sensorer och nätverk. Fastigheten saknar också idag förutsättningar att möta nya och kommande lagar och föreskrifter avseende bland annat klimatanpassade boendemiljöer för äldreomsorgen. Under sommarhalvåret blir det i nuläget väldigt varmt i lägenheterna, vilket kan ha negativ inverkan på de boendes hälsa.

Verksamhetsansvariga enhetschefer bedömer att fastigheten börjar bli sliten. Verksamheten har råkat ut för flera akuta reparationer av exempelvis VVS-system (vatten och avlopp) och elsystem. På grund av fastighetens ålder kan större renoveringar bli aktuella inom en snar framtid, såsom exempelvis byte av golv i stora delar av fastigheten, byten av gemensamma kök samt renovering av samtliga badrum. Flera av ovanstående renoveringar är svåra att utföra när verksamheten är i gång.

Dialog sker löpande med HSB kring uppkomna behov men utifrån nuvarande detaljplan kan inte fler tillbyggnader ske på tomten. Med senaste bygglov från 2020 har 4507 kvm bebyggt (max är 4500 kvm). Därmed tillåter detaljplanen inte fler tillbyggnader. Ska verksamheten kunna möta hygienkraven och krav på beredskap så behöver lägenheter i fastigheten tas i bruk för dessa ändamål.

Verksamhetens innehåll på Vätterngården

Boendet har möjlighet att erbjuda lägenheter till motsvarande 54 personer. På grund av begränsades personalutrymmen har en lägenhet tagits i bruk som expedition för legitimerad personal.

Av de 54 lägenheter har 22 inriktning demens och 32 somatisk. För närvarande bedrivs ingen korttidsvård eller växelvård på Vätterngården.

Medarbetare på Vätterngården:



VADSTENA
KOMMUN

Verksamheten omfattar flera olika professioner som tillsammans bidrar till att vård och omsorgsinsatser ges på ett adekvat sätt. Nedan följer en redovisning av dessa professioner samt antal.

| Befattning | Antal medarbete |
|----------------------------------|-----------------|
| Enhetschef | 2 |
| Samordnare | 1 |
| Vård- och omsorgspersonal (dag) | 35 |
| Vård- och omsorgspersonal (natt) | 10 |
| Aktivitets- och servicevård | 6 |
| Lokalvårdare | 1 |
| Totalt: | 55 |

Gemensam personal

Utöver ovanstående professioner på Wasagården och Vätterngården har kommunen även en anställd vaktmästare som är behjälplig med enklare reparationer som kommunen har ansvar för respektive boende. I uppdraget ingår även att dagligen ansvara för ett antal schemalagda och akuta körningar av blodprover och mediciner till apoteket och vårdcentralen.

Hemsjukvård

Vadstena kommun har sedan 2014 ett primärvårdsuppdrag tillsammans med vårdcentralen. Uppdraget regleras i ett hemsjukvårdsavtal som samtliga länets kommuner och Region Östergötland tecknade 2013. Avtalet innebär att kommunen tog över ansvaret för hemsjukvård från Region Östergötland medan regionen behöll ansvaret för specialiserad hemsjukvård. Det medicinska läkaransvaret ligger hos Region Östergötland, genom avtalssamverkan. Socialnämndens hälso- och sjukvårdsuppdrag innefattar idag den kommunala primärvården och utförs av en professionsnivå motsvarande sjuksköterska, arbetsterapeut och fysioterapeut.



Verksamheten har idag 46 aktiva hemsjukvårdsärenden (ordinärt boende) samt hälso- och sjukvårdsansvar för 116 patienter inom vård- och omsorgsboende. Därtill 75 aktiva rehab-ärenden (ordinärt boende) samt ansvar för rehab-insatserna för 119 patienter inom vård- och omsorgsboende.

Medarbetare inom hemsjukvård:

Verksamheten har idag olika professioner som tillsammans bidrar till att hälso- och sjukvårdsinsatser ges på ett patientsäkert sätt. Nedan följer en beskrivning av dessa professioner till antal.

| Befattning | Antal medarbetare |
|---------------------------------------|--------------------------|
| Verksamhetschef | 1 |
| Enhetschef | 1 |
| MAS, Medicinsk ansvarig sjuksköterska | 1 |
| Samordnare | 1 |
| Sjuksköterska | 12 |
| Arbetsterapeut | 4 |
| Fysioterapeut | 3 |
| Undersköterska | 2 |
| Totalt: | 25 |

Hemsjukvårdens medarbetare ansvarar för att tillgodose sjukvårdsinsatser till samtliga boende på Wasagården och Vätterngården, till boende inom LSS, till dem som är hemsjukvårdsanslutna i ordinärt boende samt till vissa patienter med beslut inom personlig assistans. I uppdraget ingår även att utbilda, omvårdnadshandleda och delegera insatser till vård- och omsorgspersonal.



Samtliga medarbetare utgår från verksamhetslokalen som ligger på Motalagatan. Verksamheten har befunnit sig i nuvarande lokaler sedan hösten 2022. Hemsjukvården utnyttjar lokalerna maximalt och har behov utav större yta avseende kontor samt förrådsutrymme för läkemedel och sjukvårdsmaterial.

Hemtjänst

Verksamhetens uppdrag är att tillgodose medborgare i ordinärt boende med de hemtjänstinsatser som är beviljade. Insatser i form av både personlig omvårdnad och vissa serviceinsatser ges efter medborgarens individuella behov.

I nuläget har hemtjänsten drygt 400 aktiva ärenden i olika omfattning, en del i form av enbart ett trygghetslarm medan andra medborgare har stora omvårdnadsbehov och insatser flera gånger per dygn.

Hemtjänsten har sina verksamhetslokaler på Motalagatan i anslutning till hemsjukvårdens lokaler. Hemtjänstens lokaler är idag fördelade på två våningsplan. Verksamhetens lokaler är inte ändamålsenliga vare sig till yta eller skick. Det saknas tillräckliga personal- och förvaringsutrymmen, hygien- och tvättmöjligheter samt förråd. Stora delar av lokalen har en öppen planlösning vilket skapar en negativ påverkan på medarbetarnas arbetsmiljö, med hög ljudnivå och många störande intryck.

Medarbetare inom hemtjänst:

Verksamheten består av olika professioner som tillsammans bidrar till att vård och omsorgsinsatser ges på ett adekvat sätt. Nedan följer en beskrivning av dessa professioner till antal.

| Befattning | Antal medarbete |
|---------------------------------|-----------------|
| Enhetschef | 2 |
| Samordnare/insatsplanerare | 2 |
| Vård- och omsorgspersonal (dag) | 42 |



VADSTENA
KOMMUN

| | |
|----------------------------------|-----------|
| Vård- och omsorgspersonal (natt) | 5 |
| Totalt: | 51 |

Myndighetskontor för äldreomsorg

Innan en insats verkställs har nästan alltid kommunens myndighetskontor gjort en utredningsinsats. Det kan handla om en utredning för att bevilja en plats på ett av kommunens vårdboenden, en korttidsplats, växelvård, en hemtjänstinsats eller en insats i form av daglig verksamhet. Idag styrs kommunens uppdrag utifrån socialtjänstlagen och de riktlinjer som socialnämnden beslutar om utifrån lagstiftningen. Den nya lagstiftning som trädde i kraft 1 juli 2025 ska möjliggöra för kommunen att i högre utsträckning erbjuda insatser utan behovsbedömning. Socialnämnden tog redan 2024 ett beslut om att erbjuda förenklat bistånd, vilket gör att omställningen för Vadstena kommuns del inte blir så stor.

Medarbetare inom myndighetskontoret:

Verksamheten personalsammansättning består av ett fåtal professioner som tillsammans bidrar till att myndighetsutövningen sker på ett rättssäkert sätt.

Nedan följer en beskrivning av dessa professioner till antal.

| Befattning | Antal medarbete |
|---------------------|------------------------|
| Enhetschef | 1 |
| Biståndshandläggare | 3 |
| Totalt: | 4 |

Kommunens vård- och omsorgsverksamhet omfattar idag många områden och når en stor del av befolkningen över 80 år. Uppdraget blir mer och mer omfattande och komplext och i framtiden krävs nya arbetssätt, ändamålsenliga lokaler och investeringar i teknik och



VADSTENA
KOMMUN

personal. Alla verksamheter har idag olika förutsättningar och delvis även olika innehåll, men gemensamt är att samtliga behöver anpassa sina nuvarande uppdrag efter nya lagkrav och den utveckling som sker i samhället.



Äldreomsorgens framtida behov och utmaningar

Sveriges befolkning åldras i snabb takt, så även i Vadstena. Antalet personer över 80 år förväntas i Vadstena öka med upp till 43 procent fram till 2035. Den demografiska förändringen skapar helt nya förutsättningar för den kommunala äldreomsorgen. Samtidigt befinner sig vård- och omsorgssektorn i Sverige i en omställning mot mer personcentrerad vård. Detta innebär att efterfrågan på äldreomsorg, inklusive hemtjänst, hemsjukvård och vårdboendeplatser, kommer att öka. Därmed ökar också behovet av ekonomiska resurser, personal, bostäder och nya arbetssätt.

Andelen äldre med sammansatta vårdbehov ökar. Med stigande ålder ökar också risken för demenssjukdomar och funktionsnedsättningar. Det ställer krav på mer kvalificerad och specialiserad äldreomsorg liksom på förebyggande insatser och hälsofrämjande arbete. Med nya lagkrav, kompetensutmaningar och behov av tekniska och strukturella lösningar, behöver framtidens äldreomsorg anpassas för att kunna tillgodose de äldres behov på ett mer hållbart sätt.

Demografisk förändring – en växande äldre befolkning

Åldersgruppen över 80 år är den som oftast har omfattande behov av omsorg, vård och stödinsatser. Nedan presenteras Vadstenas kommuns befolkningsprognos enligt SCB.

| | 2024 | 2030 | 2035 | 2040 | 2050 | Förändring 2024-2050 |
|----------|------|------|------|------|------|-------------------------|
| 0-19 år | 1335 | 1306 | 1256 | 1237 | 1334 | -1 |
| 20-39 år | 1326 | 1255 | 1220 | 1275 | 1260 | -66 |
| 40-59 år | 1687 | 1676 | 1735 | 1750 | 1768 | +81 |
| 60-79 år | 2301 | 2225 | 2239 | 2195 | 2115 | -186 |
| 80+ | 790 | 1023 | 1050 | 1070 | 1211 | +421 |
| Totalt: | 7439 | 7476 | 7500 | 7527 | 7688 | +249 |

Källa: SCB.



VADSTENA
KOMMUN

SCB:s prognoser baseras på antaganden om fruktsamhet, dödlighet och flyttningsmönster och bygger på statistik under de senaste föregående nio åren. Beräkningarna tar inte hänsyn till exempelvis planerade bostadsbyggen, företagsetableringar eller andra förutsättningar som kan påverka graden av in- och utflyttning i en kommun.

Både små och stora förändringar i samhället kan påverka den framtida befolkningsutvecklingen, vilket innebär att det finns en osäkerhet förenat med framskrivningar. Generellt gäller att osäkerheten i framskrivningar ökar med åren. En prognos för år 2030 är därmed säkrare än en för år 2050.

Med stigande ålder ökar risken att drabbas av demenssjukdom, kognitiv svikt och andra åldersrelaterade sjukdomar. I dag lever cirka 150 000 personer i Sverige med en demensdiagnos och antalet förväntas öka i takt med att befolkningen blir äldre. Demensvård ställer krav på specifik kompetens, bemötande, trygghet och kontinuitet. Det innebär att den framtida äldreomsorgen i högre grad behöver utveckla vård- och omsorgsmiljöer anpassade för personer med kognitiva nedsättningar.

Kompetensförsörjning och personalbehov

Personalförsörjningen är en av de största utmaningarna för framtidens äldreomsorg. Enligt Sveriges kommuner och regioner (SKR) behövs omkring 135 000 nya medarbetare inom vård och omsorg i Sverige fram till 2031. Redan idag har många arbetsgivare svårt att rekrytera undersköterskor och sjuksköterskor och situationen riskerar att förvärras.

När Vadstena kommun har kartlagt de faktiska orsakerna till ett ökat kompetensförsörjningsbehov har denna baserats på tre utgångspunkter - ökade volymer på grund av demografi, pensionsavgångar samt övrig personalomsättning. Att förutspå framtidens vårdbehov hos medborgare, hur många som kommer gå i pension fullt eller delvis, eller hur



VADSTENA
KOMMUN

kommunens personalomsättning kommer se ut är inte helt enkelt. Den sistnämnda parametern påverkas i hög grad av hur pass attraktiv Vadstena kommun kommer vara i framtiden i förhållande till konkurrerande arbetsmarknad.

För att möta utmaningen behövs olika insatser på olika samhällsnivåer, såsom förbättrade arbetsvillkor, löner, möjligheter till karriärvägar och kompetensutveckling. Vidare behövs satsningar på utbildning och yrkesintroduktion samt arbetskraftsinvandring och integrationsinsatser där det är relevant. För att möta detta behöver Vadstena kommun utarbeta en strategisk och långsiktig plan för kompetensförsörjning.

Omställningen till Nära vård och hemnära insatser

Nära vård innebär att vård och omsorg organiseras utifrån individens behov och livssituation, med fokus på helhet, tillgänglighet och kontinuitet. För äldre personer betyder det att mer vård ges i hemmet, med stöd av tvärprofessionella team. I faktaunderlaget "Kommunens uppdrag inom vård och omsorg" finns mer att läsa om omställningen till Nära vård.

För att lyckas krävs en stärkt samverkan mellan region och kommun, en utveckling av hemsjukvård och mer rehabilitering i hemmet. Digitala välfärdsinsatser i form av egenmonitorering, larm och andra mobila lösningar behöver bli en vardag för kommunens medborgare och medarbetare. Omställningen förutsätter att personal har rätt kompetens och att det finns en ledning med särskilt uppdrag att bevaka patientsäkerheten i takt med omställningens utveckling.

Vadstena kommuns nuvarande hemsjukvårdsavtal, den demografiska utvecklingen och förskjutningen av insatser från Region Östergötland till kommunerna, har skapat och kommer att skapa ytterligare behov av mer avancerade arbetsuppgifter för den kommunala hälso- och sjukvården och omsorgen. Allt fler multisjuka äldre kommer att ha behov av insatser



VADSTENA
KOMMUN

från kommunen. Hälso- och sjukvårdsinsatserna inom regionens slutenvård (sjukhus) blir allt kortare och patienter skrivs i allt högre utsträckning ut med omfattande behov av vård och rehabiliteringsinsatser. För att möta ett ökande antal patienter med vårdbehov efter sjukhusvistelse bör Vadstena kommun se över samt anpassa antalet korttidsplatser. Vidare behöver kommunens hemsjukvård och hemtjänst ges förutsättningar för att kunna utföra fler hemnära vårdinsatser.

Nya lagkrav och förändringar i styrning

Ett flertal nya och förväntade lagkrav påverkar och kommer att påverka kommunens uppdrag i äldreomsorgen. Den nya socialtjänstlagen innehåller ett tydligt krav på förebyggande insatser. På nationellt plan diskuteras även skärpta krav på kvalitet, tillgänglighet, dokumentation och uppföljning inom vård och omsorg. Även frågan om möjliga språkkrav inom äldreomsorgen utreds av regeringen.

Sannolikt innebär detta att kommunerna behöver satsa på bland annat systematiskt kvalitetsarbete, dokumentation och digital informationshantering samt styrning, ledning och ansvarsfördelning.

Kommande behov av vårdboende

Vadstena kommuns exakta behov av antal vårdboendeplatser är svårt att förutse. Behovet styrs av fler variabler, så som befolkningsantal, folkhälsa, tillgång till slutenvård samt personaltillgång. Dessutom kommer sannolikt framtidens forskning när det gäller behandling samt läkemedel att påverka vård- och omsorgsbehovet i kommunen.

Värdig vård

En modern äldreomsorg i ett vårdboende bygger på att den äldres röst och vilja ska styra insatserna. Det innebär att inflytande, delaktighet och valfrihet behöver genomsyra alla delar i verksamheten. Här finns en utmaning i att balansera verksamhetens behov av att bedriva en



VADSTENA
KOMMUN

patientsäkert och effektiv vård i relation till att skapa en hemlik miljö för de boende. Varje lägenhet på ett vårdboende är de enskilda individernas stadigvarande bostad.

Fastighetens inre och yttre miljöer bör utformas för att möjliggöra ett värdigt åldrande. Det innebär att yttre och inre miljö behöver vara attraktiva och välkomnande för att skapa trygghet och social gemenskap. Därutöver behöver hela fastigheten vara tillgänglighetsanpassad och bidra till mental stimulans. Fastigheten bör även utformas för att stödja anhöriga i möjligheten att besöka och finnas nära sin anhörig.

Framtidens arbetsmiljö

Arbetsmiljön inom äldreomsorgen är en avgörande faktor för att kunna rekrytera, behålla och motivera personal. I takt med att behoven inom äldreomsorgen ökar och arbetskraftsbristen blir alltmer påtaglig, blir det viktigare att skapa hållbara arbetsvillkor – både fysiskt, psykiskt och organisatoriskt. I faktaunderlagen “Kompetensförsörjning” och “Arbetsmiljöenkät” finns mer att läsa inom dessa områden.

Fysiska arbetsmiljöförutsättningar

Äldreomsorgen är ett fysiskt krävande arbete där lyft, förflyttningar, tunga arbetsmoment och stillasittande vid dokumentation ställer höga krav på ergonomi och hjälpmedel.

Framtidens fysiska arbetsmiljö behöver inkludera:

- Ändamålsenliga lokaler för att bedriva en avancerad vård.
- Ergonomiska hjälpmedel som taklyftar, höj- och sänkbara arbetsstationer och anpassade vårdmiljöer.
- Miljöer med bättre överblick och kortare avstånd för personalen.



VADSTENA
KOMMUN

- Valfungerande välfärdsteknik som avlastar personalen och minskar tunga moment.

Psykosocial arbetsmiljö och organisatoriska faktorer

Många som arbetar inom äldreomsorgen vittnar om hög arbetsbelastning, känslomässigt krävande situationer och brist på återhämtning. För att förbättra den psykosociala arbetsmiljön är följande faktorer viktiga:

- Tydligt ledarskap och stöd från chefer och arbetsledning.
- Inflytande och delaktighet i planering och beslut på arbetsplatsen.
- Tydlig bemanningsplanering och minskad andel timvikarier för att skapa stabilitet.
- Regelbunden handledning och reflektion, särskilt vid arbete med svåra livsfrågor, demens och palliativ vård.

Kompetensutveckling och karriärvägar

Möjligheter till utveckling, kompetenshöjning och karriärstegar är viktigt i alla yrken. Framtidens äldreomsorg bör erbjuda:

- Utbildningsinsatser i exempelvis demens, etik, vårdhygien och digitala verktyg.
- Tydliga karriärvägar för undersköterskor och vårdbiträden, till exempel till specialistundersköterska.
- Stimulans för vidareutbildning och ökad status för yrkena inom äldreomsorgen.

Hållbarhet, jämställdhet och inkludering

Äldreomsorgen är en kvinnodominerad bransch med låga löner och ofta otrygga anställningar. En framtidsinriktad arbetsmiljöstrategi behöver ta hänsyn till frågor om jämställdhet, rättvisa och jämlika villkor. Exempel på detta är:



VADSTENA
KOMMUN

- Heltid som norm och trygga anställningar.
- Lönestrukturer som speglar yrkets ansvar och kompetens.
- En inkluderande arbetsmiljö där alla medarbetare – oavsett kön, ålder, etnicitet eller bakgrund – känner sig välkomna och delaktiga.

Hygienkrav och smittskydd

Efter Covid-pandemin har hygienrutiner och smittskydd blivit en tydlig och central del av äldreomsorgen. Äldre är särskilt sårbara för infektionssjukdomar, vilket ställer krav på såväl lokaler som arbetssätt. Kommunens verksamheter ställdes inför omfattande och svåra ställningstaganden liksom nya krav under pandemin. Detta gör att verksamheterna som idag arbetar med sköra äldre har en betydligt högre hygien- och smittskyddskompetens än för fem år sedan.

Även om kraven har ökat har också det dagliga stödet samt förtydliganden av riktlinjer och föreskrifter från regional och nationell nivå ökat. Idag har Vadstena kommun även en utsedd hygiensjuksköterska som säkerställer att verksamheterna lever upp till dessa krav och följer framtagna riktlinjer och rutiner. Uppföljning och internkontroll av hygienarbetet genomförs regelbundet.

Vård- och omsorgsverksamheterna fick under pandemin en grundförståelse och kompetens när det gäller att begränsa och isolera smittspridning. Att omgående kunna isolera en smitta kan vara direkt avgörande för sköra äldres liv och hälsa.

För att minimera risker och möta hygienkraven krävs kontinuerlig utbildning av personal i basala hygienrutiner samt att utvärdera och följa upp efterlevnaden. Det behöver även finnas tydliga rutiner för handhygien, skyddsutrustning och lokalens utformning.

Vid byggnation av ett nytt vårdboende behöver perspektivet att anpassa lokalerna för att minska smittspridning samt möjlighet till isolering av



avdelningar och personal beaktas. Att integrera ett starkt hygien- och smittskyddsperspektiv i det dagliga arbetet är avgörande för att skydda äldre och säkerställa en trygg vårdmiljö. Detta underlättas av klokt planerade verksamhetslokaler.

Teknologiska lösningar och innovation

Teknik kommer att spela en viktig roll i framtidens äldreomsorg. Digitala hjälpmedel, AI-stödd planering och välfärdsteknik kan både avlasta personal och öka tryggheten för den äldre.

Ett nytt vårdboende behöver en infrastruktur som möter en omfattande användning av tekniska välfärdslösningar. Det innebär att utformningen av såväl lägenheter som allmänna utrymmen behöver möjliggöra för framtidens teknik. Klokt utformade lokaler med integrerade digitala lösningar har potential att frigöra resurser så att personal kan ägna sig åt vård och omsorg. Särskilda teknikrum där hemtjänsten personal kan genomföra trygga digitala tillsyner tillsammans med dem som bor i ordinärt boende är ett exempel på en sådan digital lösning.

För åstadkomma en teknikanvändning som förbättrar arbetsmiljön och bidrar till resurseffektivitet behövs:

- Användarvänliga system, utvecklade i samråd med personalen.
- Tidsbesparande lösningar, som minskar administration, stress och dubbelarbete.
- God utbildning och support, så att tekniken blir ett stöd i arbetet.

Hållbar finansiering och resursfördelning

Med ökade behov och begränsade resurser behöver äldreomsorgen bli mer hållbar. Det handlar inte enbart om pengar, utan om effektivare användning av befintliga resurser. För att möta framtida behov behövs strategier och prioritering av insatser. Vidare är en gemensam planering



VADSTENA
KOMMUN

och samfinansiering mellan huvudmän ett gemensamt incitament för att utveckla det förebyggande arbetet viktigt.

En plats på ett vårdboende kostar idag strax över en miljon kronor per år, enligt siffror i Kommun- och landstingsdatabasen (Kolada).

Förebyggande insatser som bidrar till en ökad folkhälsa kan minska behovet av kommunala insatser och/eller skjuta fram dem längre upp i åldrarna. Detta skulle kunna ge bättre förutsättningar för kommunen att klara de vård- och omsorgsvolymer som förväntas.

Förebyggande insatser är numera lagstyrt, genom den nya socialtjänstlagen som ställer krav på att kommunen verkställer fler förebyggande insatser. Det är viktigt att så även sker i samverkan med andra huvudmän.

Summering av utmaningar för framtidens äldreomsorg i Vadstena kommun

Kommuner, regioner, stat och civilsamhälle behöver arbeta tillsammans för att forma ett system där den äldre individens behov står i centrum. Framtidens äldreomsorg kräver därför ett helhetsgrepp. Det handlar om att förena bland annat kompetens, teknik, ekonomi och mänskliga värden i en omsorg som är tillgänglig, trygg och hållbar.

Sammantaget kan framtidens verksamhetsbehov i Vadstena kommun beskrivas enligt nedan:

- Kommunen kommer få ökande antal äldre och mer avancerade vårdbehov
- Verksamhetslokalerna är bristfälliga, särskilt på Wasagården och inom hemtjänsten, men också i form av kommande omfattande renoveringsbehov på Vätterngården
- Det finns behov av modern välfärdsteknik, större beredskap och klimatanpassning



VADSTENA
KOMMUN

- Att kommunen lyckas behålla, utveckla och rekrytera är avgörande för att klara kommande kompetensförsörjningsbehov
- Hållbara fastighetsinvesteringar behöver genomföras för att möta lagkrav och kommande vårdbehov



Sammanfattning

Kommunens äldreomsorg har som uppdrag att erbjuda en god och värdig vård och omsorg utifrån lagstiftning, riktlinjer och individuella behov. Verksamheten omfattar vårdboenden (SÄBO), hemtjänst, hemsjukvård och kortare insatser som korttidsvård, växelvård och dagverksamhet.

Befolkningen blir allt äldre och antalet personer över 80 år förväntas öka kraftigt kommande år. Det ställer krav på ökad kapacitet, högre kompetens och anpassade lokaler. Hygienkrav och vårdformer har skärpts efter pandemin, och kommunen ansvarar idag för mer avancerad vård både i särskilda boenden och i ordinärt boende.

I dagsläget har 8,8 procent av kommunens 80-åringar särskilt boende och 14,8 procent hemtjänst. Behovet ökar med stigande ålder.

Rekryteringsutmaningen är stor – nationellt behövs cirka 135 000 nya medarbetare inom vård och omsorg till 2031. För att klara bemanningen behövs attraktivare arbetsvillkor och hållbar arbetsmiljö.

Kompetensutveckling och karriärvägar, samt tydliga strategier för långsiktig personalförsörjning är ytterligare behov.

Äldreomsorgen går mot Nära vård, där mer vård ges i hemmet och på korttidsplatser. Detta kommer att innebära behov av en utbyggd hemsjukvård och rehabilitering i hemmet samt samverkan mellan kommun och region. Utveckling av digitala lösningar kommer att vara avgörande.

Befintliga boenden har brister i funktion och arbetsmiljö. Efter Covid-pandemin ställs dessutom högre krav på smittskydd och hygien. Ett nytt



VADSTENA
KOMMUN

vårdboende behöver därför ha möjligheter till isolering, hygienutrymmen och goda rutiner för infektionskontroll.

Behovet av resurser ökar, men även effektivare användning av befintliga medel är nödvändigt. Förebyggande arbete och satsningar på folkhälsa kan här bidra till att skjuta upp behovet av omsorgsinsatser och minska belastningen på samhällsekonomin och för vård- och omsorgsverksamheterna.



VADSTENA
KOMMUN

Ordlista

Basala hygienrutiner – Grundläggande rutiner för att förebygga smittspridning inom vård och omsorg, exempelvis handhygien och skyddsutrustning.

Biståndshandläggare – Kommunal tjänsteperson som utreder och fattar beslut om insatser utifrån socialtjänstlagen.

Dagverksamhet – Strukturerad verksamhet för äldre, exempelvis med kognitiv svikt, som erbjuder socialt stöd, aktivitet och avlastning för anhöriga.

Kompetensförsörjning – Planering och insatser för att säkra tillgången till rätt utbildad personal på kort och lång sikt.

MAS (Medicinskt ansvarig sjuksköterska) – Tjänst med ansvar för att den kommunala hälso- och sjukvården bedrivs på ett säkert sätt.

Myndighetskontor – Kommunal enhet som ansvarar för myndighetsutövning, utredning och beslut inom äldreomsorgen.

Nära vård – En omställning inom vård och omsorg som innebär mer personcentrerade, förebyggande och hemnära insatser.

Ordinärt boende – Den enskildes egen bostad, där hemtjänst och hemsjukvård kan ges.

Primärvårdsuppdrag – Kommunens ansvar för basal hemsjukvård i samverkan med regionen, medan regionen ansvarar för läkarinsatser och specialiserad vård.

Somatisk vård – Vård med inriktning på fysiska sjukdomar eller besvär.

Växelvård – Vårdalternativ där en person växlar mellan att vårdas i hemmet och på en vårdavdelning, ofta som avlastning för anhöriga.

Välfärdsteknik – Digitala och tekniska lösningar som stödjer trygghet, säkerhet och självständighet i vård och omsorg.



VADSTENA
KOMMUN



VADSTENA
KOMMUN

Arbetsmiljöenkät

Faktaunderlag i utredning för nytt vårdboende i Vadstena kommun



VADSTENA
KOMMUN

Innehåll

| | |
|--|-----------|
| Inledning | 3 |
| Metod..... | 3 |
| Arbetsmiljö - definition | 4 |
| Enkäten..... | 4 |
| Svarsfrekvens och de svarandes arbetsplatser | 4 |
| Vårdplatser | 5 |
| Lägenheternas utformning och utrustning | 5 |
| Övriga arbetsutrymmens utformning | 6 |
| Personalutrymmen | 6 |
| Wasagårdens kafé..... | 7 |
| Ventilation, värme och kyla | 7 |
| Buller | 7 |
| Vårdhygien | 7 |
| Attraktiv arbetsgivare | 8 |
| Vakanser och ersättare | 9 |
| Resurspass | 9 |
| Jourtid för sjuksköterska..... | 11 |
| Kommunikation | 11 |
| Viktigaste faktorerna vid nybyggnation | 11 |
| Ytterligare synpunkter | 12 |
| Sammanfattning | 13 |
| Ordlista..... | 15 |



VADSTENA
KOMMUN

Inledning

Det här är en av flera delar i ett utredningsuppdrag som kommunstyrelsen fattade beslut om våren 2024. Utförlig bakgrund, beskrivning av utredningsuppdraget samt redogörelse för samtliga ingående faktaunderlag återfinns i ett särskilt dokument, "Bakgrund, uppdrag och läsanvisning".

Metod

För faktaunderlagen i utredningen har olika metoder tillämpats för faktainsamling och eventuell databearbetning.

Detta faktaunderlag bygger på information från den arbetsmiljöenkät som, inom ramen för utredningen, tagits fram och som kommunanställda inom vård- och omsorg i Vadstena kommun fått möjlighet att besvara.

Syftet är att i detta faktaunderlag presentera personalens syn på arbetsmiljön.

I kommande redovisning av enkätsvaren förekommer på flera ställen punktlister. Dessa bygger på de svarandes egna ord och redovisas utan inbördes rangordning.



Arbetsmiljö - definition

Arbetsmiljön i kommunal vård- och omsorg omfattar alla de faktorer i den fysiska, psykosociala och organisatoriska miljön som påverkar de anställdas hälsa, säkerhet och välbefinnande samt deras möjlighet att utföra sitt arbete på ett kvalitativt och hållbart sätt.

I den fysiska arbetsmiljön ingår arbetslokaler och dess utformning – till exempel ljusförhållanden, akustik, ergonomi och tillgång till hjälpmedel vid förflyttningar av vårdtagare. En väl anpassad fysisk miljö bidrar till att minimera risker för belastnings- och förslitningsskador, minimerar fallolyckor och skapar förutsättningar för en trygg och rofylld vårdmiljö både för personal och boende.

Den psykosociala arbetsmiljön omfattar relationer och kommunikation mellan kollegor, ledning och vårdtagare, liksom arbetsklimat, stressnivåer och möjlighet till återhämtning.

Organisatorisk arbetsmiljö handlar om hur arbete planeras, leds och organiseras, inklusive arbetsbelastning, arbetsfördelning och delaktighet i beslut. Inom vård och omsorg kan hög arbetsbelastning, oförutsedda förändringar i scheman eller bristande information om verksamhetsmål leda till frustration, personalomsättning och försämrad kvalitet i omsorgen.

Enkäten

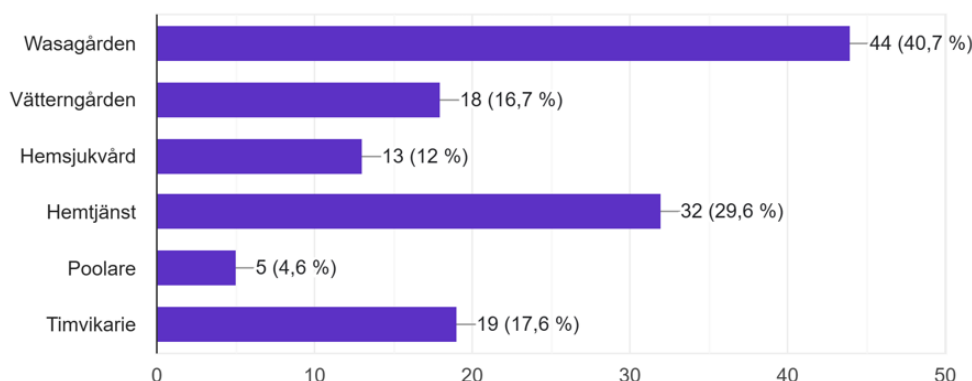
Inom ramen för utredningen av ett nytt vårdboende i kommunen behöver även personalens syn på nuläge och behov inom den kommunala vården och omsorgen beskrivas. Aktuella frågeområden inhämtades från verksamheter och facklig organisation.

Enkäten ut till 305 personer som arbetar inom den kommunala vård- och omsorgsverksamheten – både fast anställda och vikarier. Totalt kom det in 109 svar.

Svarsfrekvens och de svarandes arbetsplatser

Svarsfrekvensen uppgick till 36 procent, vilket är lågt. Detta ökar risken för att de som svarat inte är representativa för hela målgruppen, vilket i sin tur kan leda till att resultaten blir snedvridna. Enkätsvaren ger ändå en bild av vad som fungerar och vad som inte fungerar och är av vikt att ta med i fortsatt utredningsarbete.

När svaren på frågan om ordinarie arbetsplats besvarades ser fördelningar av enkätsvaren ut så här:



Personal på Wasagården står för drygt 40 procent av de inkomna enkätsvaren, medan Vätterngårdens svar står för knappt 17 procent. Det går inte att helt säkerställa varför svaren fördelats på detta sätt, men med tanke på den fysiska arbetsmiljö som råder på Wasagården är det inte orimligt att tänka sig att personalen där av den anledningen varit mer engagerade i att dela med sig av sina synpunkter.

Vårdplatser

Antalet vårdplatser per avdelning behöver vara anpassat både utifrån de boendes perspektiv och personal- och bemanningperspektiv. På Vätterngården har avdelningarna 11 lägenheter per avdelning och på Wasagården varierar antalet lägenheter på avdelningarna mellan sex och 16.

Av de enkätsvar som inkommit har knappt 40 procent svarat att antalet vårdplatser per avdelning är lagom många medan drygt 29 procent anser att vårdplatserna per avdelning är för många. Knappt sex procent har angett av de anser att antalet vårdplatser per avdelning är för få och drygt 27 procent har svarat att frågan inte är relevant för dem (exempelvis på grund av att de arbetar inom hemtjänst).

Lägenheternas utformning och utrustning

Drygt 43 procent av de svarande anser att lägenhetsrummen är lagom stora och 34 procent anser att de är för små. Ingen har svarat att de tycker att rummen är för stora. Av de som svarat på frågan har 24,5 procent angett att den inte är relevant för just dem.

När det gäller storleken på badrummen anser drygt 45 procent att de är för små och drygt 29 procent har svarat att de är lagom stora. Frågan var inte relevant för 25,5 procent av de svarande och ingen ansåg att badrummen var för stora. Här vet vi att det är stor skillnad i storlek på badrummen på Vätterngården och Wasagården där Wasagården genomgående har små badrum.

På frågan om lägenheterna i kommunens äldreboenden är rätt utrustade svarade 67 procent ”ja” och 33 procent svarade ”nej”. Brister som lyftes var:

- Skölj på rummen saknas, men är nödvändigt.
- Trösklar är inte önskansvärda.
- Det behövs tvättmaskiner.



- Trångt när hjälpmedel ska användas.
- Taklyftar saknas.

Övriga arbetsutrymmens utformning

När det gäller kontorslokaler och arbetsstationer anser närmare 70 procent av de svarande att dessa är lagom många medan drygt 30 procent anser att kontor och arbetsstationer är för få.

En femtedel av de svarande anser att det inte finns konferensrum i tillräcklig utsträckning medan resterande anser att det i byggnaderna finns tillräckligt med konferensutrymme.

Personalutrymmen

Närmare 62 procent anser att det finns brister i omklädningsrum och duschutrymmen för personalen.

Följande synpunkter har lämnats av personal som svarat ”nej” på frågan om dessa utrymmen är tillfredsställande:

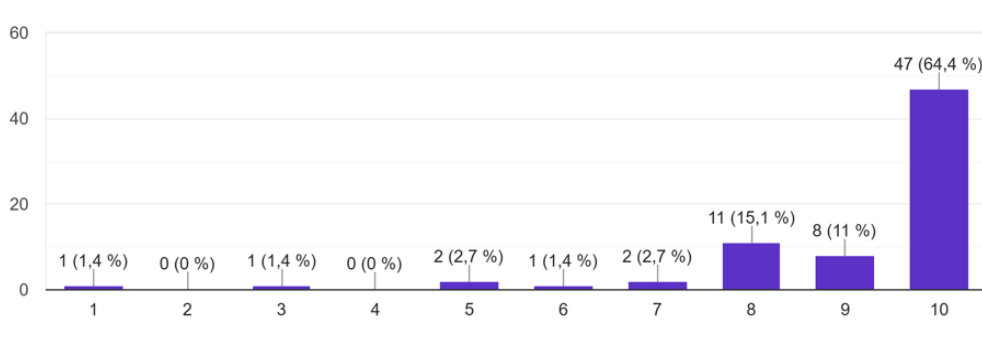
- Gamla och slitna omklädningsrum i källarlokal.
- För litet.
- För litet skåp och trångt.
- Utan fönster, ofräscht duschrum.
- Wasagården gammalt och slitet.
- Trångt, slitet, bara en dusch på alla damer.
- Ohygieniska.
- Gammalt och omodernt.
- För små.
- Trångt.
- Gammalt och slitet, små.
- Trångt på omklädningsrum i Hemsjukvården. Alla har inte egna skåp.
- Ofräscht och trånga skåp.
- Finns ej dusch.
- Skulle behöva uppfräschning.
- Har inte sett något duschrum.
- Lukt, vattenskada.
- Dåligt skick. Ofräscht.
- Väldigt slitna.
- Ser förfärligt ut.
- För små skåp.
- Trångt, dåligt med sittplatser.
- Lukt illa i hela källaren, mögel.
- Saknar fräschare toalett, duschmöjligheter. Trångt omklädningsrum.
- Omklädnings-skåp saknas.



- Inte trevliga duschar.
- Omklädningsrum för små.
- Större och fräschare omklädningsrum med bättre möjlighet till dusch.
- Behöver renoveras.
- Saknas dusch.
- Omklädningsskåp saknas som går att låsa.
- Dåligt skick.
- Litet och slitet.
- Vikarieskåpen där jag byter om är precis vid dörren. Många stänger inte dörren när de kommer in och många passerar. Ett enkelt skynke hade löst detta.

Wasagårdens kafé

De som jobbar på Wasagården, fastanställda och vikarier, har tillgång till kaféverksamheten där för eget nyttjande och för verksamheten. De fick skatta vilket värde de anser att kaféet har för ett vård- och omsorgsboende. Majoriteten skattade detta högt.



Ventilation, värme och kyla

Närmare 60 procent, av de som svarat på enkäten, anser att ventilation, värme och kyla i fastigheterna inte är tillfredställande. Synpunkter har framförts om att det är för varmt inomhus på sommaren och för kallt på vintern. Dålig luft har lyfts av några. Användandet av portabla AC har inte fungerat tillfredsställande och man upplever att dessa släpper in mera värme än de ger kyla.

Buller

De flesta upplever att man inte har höga bullernivåer, men cirka 20 procent anser att det är buller i miljön. Synpunkter som lämnats om detta är att det blir bullrigt på grund av att det är många på samma öppna yta. Det har även noterats att det är lyhört.

Vårdhygien

Drygt 62 procent av personalen som svarat anser att man i dagsläget kan följa alla regler och riktlinjer när det gäller vårdhygien och smitta. De cirka 38 procent som



anser att kommunen inte klarar att leva upp till vårdhygienkraven har specificerat följande brister:

- Finns ingen skölj, tvättstugor för små och maskiner är inte i rätt dimension. Behövs tvättmaskin i varje lägenhet och rejäl maskin i tvättstuga.
- Då vi tvättar våra arbetskläder själva. Kommer dock cirkulationstvätt i höst.
- Inte tvätten.
- Just nu när man är i tvättstugan. Inte fräscht alls. Skulle vara ett särskilt rum där man tvättar händer och slänger förkläden o dyl.
- Sköljrum (spol), ok värme på dekonter, eller och bättre tvättstugor så att man kan ha bättre avstånd mellan ren och smutsig tvätt.
- Inget sköljrum. Blöjförråd tillsammans med ex livsmedel.
- En egen tvättmaskin på varje rum skulle vara önskvärt utifrån vårdhygien och smitta.
- Trånga utrymmen. Dåligt med förråd för blöjor och mat. Dåliga förvaringsutrymmen i badrum och kök.
- Dåligt med tvättmöjligheter för händer på boendena. Ingen spol. Vid smitta är det mycket svårt att förhindra spridning. Smittad tvätt som dras genom avdelningar.
- Tvättstuga för liten, ren tvätt är för nära smutsig. Finns inte spol/skölj på varje avdelning.
- Saknar diskmaskin för instrument vid sårhantering.
- Tvättmaskin hos varje brukare.
- Nya spol/skölj på alla avd.
- Det behövs dekontamineringsutrustning på varje vårdavdelning.
- Gamla, trasiga ytor som inte kan städas på ett tillfredsställande sätt.
- Nytt kök och tvättstuga behövs. Gärna tvättmaskin hos varje boende.
- Tvättstugan för liten.
- Brister i tvätthantering, som förvisso åtgärdas snart med cirkulationstvätt. De som bor i SÄBO borde ha en egen tvättmaskin på rummet, för att minska ev smittspridning.

Attraktiv arbetsgivare

I enkäten fick de svarande välja de fem viktigaste faktorerna för att Vadstena kommun fortsatt ska vara en attraktiv arbetsgivare inom vård- och omsorgsyrkerna. Här nedan presenteras det viktigaste i fallande ordning:

1. Arbetstider och scheman (93,5%).
2. Kompetenta kollegor (80,4%).
3. Lön (79,4%).
4. Fysisk arbetsmiljö (72,9%).
5. Närvarande chefer (67,3%).
6. Utbildningsmöjligheter/karriärvägar (49,5%).
7. Heltidstjänster (19,6%).



8. Pendlingsmöjligheter (15,9%).

Vakanser och ersättare

På frågan om man upplever att det finns tillräckligt med ersättare/kollegor att tillgå vid vakanser har man delad mening med viss övervikt för dem som svarat ”nej”. Det är 51,9 procent som anser att det inte är tillräckligt.

Resurspass

För att lättare kunna ta till sig enkätsvaren behöver begreppen resurspass och poolare definieras. Resurspass betyder att en anställd kan bli tillfälligt placerad på annan enhet. Det kan innebära att man jobbar på ett annat boende eller en annan enhet inom samma organisation, beroende på var det finns behov. Resurspassen kan användas för att upprätthålla personalstyrkan och säkerställa att omsorgen fungerar så smidigt som möjligt.

Inom äldreomsorgen är en ”poolare” en medarbetare som inte är knuten till en specifik avdelning eller enhet, utan ingår i stället i en gemensam personalpool som kan sättas in där behovet är som störst.

”Hur upplever du dina resurspass när du får arbeta i annan grupp eller annan enhet?”

På den frågan går svaren isär. En del tycker att det fungerar bra och ser inga problem medan andra upplever att det är problematiskt.

Nedan presenteras inkomna svar uppdelat i två kategorier:

Problem kopplade till resurspass:

- Inte bra. Mycket osäkerhet kring hur man ska utföra arbetet.
- Svåraste att veta hur brukarna vill ha det och vilken hjälp de behöver. Även svårt med rutiner. Även att ta sig mellan Wasa och Vättern, sker det på arbetstid? Och arbetskläder måste man ha på sig i bilen då.
- Rörigt. Har inte koll på något. Känsla av stress långt innan passet.
- Man får åka privat bil mellan enheterna vilket inte är bra.
- Svårt att veta rutiner hos andra avdelningar. Känner mig mest i vägen.
- Funkar, men konceptet suger.
- Dåligt med tid att transportera sig, sunt förnuft, man byter arbetskläder när man byter arbetsplats.
- Okej med att vårda alla vårdtagare men kontinuiteten försvinner lite grann. Är inte ok att få sms på lediga dagar om resurspass. Ibland kan det bli för mycket intryck på samma arbetspass.
- Inre stress. Just av den anledningen jag sökte mig till annan plats för att slippa hoppa runt.
- Föredrar att få vara på min ordinarie arbetsplats. Lägga min tid där.
- Inte bra. Dålig kännedom om andra boende.



- Får använda min privata bil för transport till och från Vätterngården då det finns inga omklädningsrum där och det är ej hygieniskt. Saknar en tydlig rutinpärm på vardera boende med översikt på veckans rond, teamträff, samt arbetsrutiner över dagen. Kanske finns men inte blivit visad, kan bli problem om man är utan ordinarie personal.
- Resursspassen är inte bra, behövs samma personal på t ex demensavdelningar.
- Upplever att brukarna blir mer oroliga när dom inte känner igen personal och inte kan rutinerna kring brukarna.
- Olika arbetssätt på olika enheter.
- Arbetskläder är för få av vissa storlekar.
- Inre stress att ej veta vart man ska jobba som resurs.
- Man känner ej igen de andra boende, varken bra för boende eller personal.
- Upplever att boende har behov av kontinuitet som inte tillgodoses.
- Svårt att veta rutinerna på olika ställen när det blir så sällan man är där och det ändras mycket mellan gångerna.
- Fungerar, men inte bra.
- Det är otruggt och svårt med lite andra rutiner och nya brukare. Att inte veta var man blir bokad förrän samma dag.

Upplever inga problem kopplade till resursspass:

- Bra.
- Poolare så jag gillar att arbeta på olika enheter med olika personal. Ett väldigt stimulerande arbete.
- Jobbar sällan i annan grupp på resursspassen.
- Funkar bra, inga problem.
- Det funkar bra. Har jag frågor så frågar jag den gruppen som är i området. Så det löser sig.
- Det är okej.
- Jag är poolare.
- Är i samma hus.
- Fungerar ganska bra.
- Mm.
- Jag bor i Vadstena. Jag trivs bra med arbetskläder och transport.
- Bra tycker jag.
- Inga större problem.
- Fungerar.
- Jag är poolare. Vissa enheter funkar bättre än andra.
- Funkar bra.
- Vidgar perspektivet i och med omväxling av människor.



Jourtid för sjuksköterska

Under jourtid, kvällar och helger, är endast en sjuksköterska i tjänst och hen jobbar då ensam i kommunen. I enkäten fick personal svara på frågan om hur de upplever sköterskans tillgänglighet för personal och boende. En tredjedel av dem som svarat tycker att det fungerar mindre bra och ett argument som lyfts är att det behövs fler än en sköterska som jobbar på natten. Det blir stressigt för sjuksköterskan och att det är fullt upp hela tiden. Detta i sin tur kan innebära att det ibland blir lång väntan då boende behöver sköterskan.

Kommunikation

De flesta (91,3%) upplever att de når och hittar den information de behöver för att kunna utföra ett gott arbete. De som inte tycker det fungerar helt tillfredställande har lämnat synpunkter som kan behöva beaktas.

- Att alla rutiner o dylikt uppsatta på samma ställe så man slipper leta.
- Teamarbetet kan bli bättre samt dokumentation.
- Se tidigare svar om arbetsrutiner under veckan och arbetsrutiner. I övrigt bra.
- Ofta rörigt och man behöver fråga flertalet personer för att komma rätt.
- Saknas en del rutiner på KLS (*kvalitetsledningssystem, utredarens kommentar*), alla rutiner stämmer inte.
- Information finns, men den är svår att hitta. Ostrukturerat och alldeles för mycket. Ingen ordning på något över huvud taget. Ändringar sker för fort utan att personal får besked.

Viktigaste faktorerna vid nybyggnation

Vid nybyggnation av ett nytt vårdboende i kommunen är det värdefullt att ta del av vård- och omsorgspersonalen ser som de allra viktigaste faktorerna att ta hänsyn till i samband med nytt vårdboende. I enkäten fick de svarande välja de fem viktigaste faktorerna. Så här ser listan ut i fallande ordning:

1. Stimulerande innemiljö (67,6%).
2. Storleken på avdelningarna (67,6%).
3. Anpassade lokaler för avancerad vård (65,7%).
4. Hygienutrymmen (61,9%).
5. Utemiljön (60%).
6. Personlutrymmen (51,4%).
7. Närheten till legitimerad personal (även läkare och paramedicinare) (46,7%).
8. Möjlighet till samordning av personalresurser (34,3%).
9. Avdelningarnas placeringar (30,5%).
10. Fastighetens placering (29,5%).
11. Konferens-/utbildningslokaler (15,2%).



Ytterligare synpunkter

Avslutningsvis gavs personalen som fick arbetsmiljöenkäten möjlighet att dela med sig av andra tankar och synpunkter som de ville skicka med inför ett nytt och eventuellt samordnat vårdboende.

Här kommer en lista med inlämnade synpunkter (utan inbördes ordning):

- Bygg för fler än ni tror det behövs. De äldre blir bara fler och fler.
- Vid korttidsboende är det viktigt för rehab att ha en träningslokal för att snabbare hjälpa hem patienten och korta vårdtiden.
- Viktigt att det finns förråd för hjälpmedel, gärna ett för smutsiga hjälpmedel och ett för rena för att kunna följa hygienkrav och minska risk för smitta.
- Fixa en utemiljö/trädgård. En som brukarna kan gå runt i själva. Med staket runt om. Mycket sittplatser, odlingar, blommor, träd, vatten. Öppen yta för att t ex spela kubb. Bouleplaner. En vinterträdgård inomhus.
- Avdelningar med 8-10 är lagom för att hinna med både omvårdnad plus det lilla extra.
- Lastkaj för matvagn, matvaror, tvätt etc. Som det är nu på Vätterngården är det trångt att mötas av en massa kartonger i entrén.
- Gärna enplanshus.
- Tvättstugor och torkskåp.
- Absolut ingen samordning av personalresurser mellan hemtjänst och äldreboende! Resurspass mellan avdelningar som det är idag räcker. Annars blir det bara rörigt både för personal och brukare.
- Ordentliga kontor och rastställen där man kan sitta i fred.
- Konferenslokaler för APT och utbildningar. Och separat samlingshall för aktiviteter för brukarna.
- Inga öppna planlösningar inne på avdelningen. Tänk mer som Wasagården har idag, inte helt öppet, men man kan ändå ha en överblick mellan dagrum och kök.
- Det ska ligga centralt och nära vatten.
- Stor och luftig matsal.
- En vacker och funktionell plats att trivas på för vårdtagare och personal.
- Det finns ett stort behov av en BPSD-avdelning inom demensvården. En mindre avdelning med några platser för patienter med höga BPSD-poäng. (BPSD står för "Beteendemässiga och Psykiska Symtom vid Demens". Det är en samlingsbeteckning för ett brett spektrum av symtom som kan förekomma hos personer med demens, exempelvis ångest, oro, aggressivitet, hallucinationer och vandringsbeteende. *Utredares kommentar:*)
- Att demensboende ska vara på bottenvåningen, med ex en inhägnad uteplats/grön område, så de som kan gå kan göra det om de vill. Jag tror det kommer minska BPSD-symtom på många med lindrig BPSD.
- Fråga vårdpersonal hur badrum mm ska vara. Vi vet.



- Flytta inte boendet, bygg nytt där i stället. Man kommer inte hinna gå och handla med de gamla eller ta en promenad vid vattnet om de flyttas. De gamla älskar platser de har nu.
- Det ska ligga centralt.
- Rum för anhöriga, t ex vid palliativ vård.
- Närhet till frisör och fotvård. Café och kiosk öppet varje dag i veckan. Kioskvagn kvällstid.
- En stimulerande och lättillgänglig utemiljö. Där man på egen hand kan röra sig säkert och tryggt.
- Det optimala är att alla avdelningar är på bottenplan. Ska man bygga på höjden ska demensavdelningar vara på bottenplan. Konferens och personalutrymmen högst upp.
- Om möjligt bör alla boende bo i markplan, men främst demensavdelningar.
- Man bör göra genomtänkt, trygg och säker utemiljö i direkt anslutning till demensavdelning så man kan låta ”vandrare” gå fritt ute. Eller så alla kan gå fritt ute, utan att känna sig inlåsta. Detta kommer att minska ångest/oro och aggression hos de boende.
- Ej för stort boende.
- Tänka på att demensboende ska vara på bottenplan med inhägnad uteplats.
- Vore helt suveränt om man är ihopbyggda med vårdcentral och apotek, att man kan gå dit inomhus. Skulle underlätta vid t ex läkarbesök, där vårdtagarna kan vara svåra att få med. Lättare för läkare att göra hembesök.
- För oss sjuksköterskor blir det lättare att ta hjälp av varandra och varandras kompetens när vi finns i samma byggnad. Till exempel vid komplicerad sårömläggning. Sparar tid att inte behöva sätta sig i en bil och åka tvärs igenom stan.
- Då behövs färre antal chefer. Det är en fördel att ha alla professioner samlade.
- Att Wasagården får vara kvar.
- Lägg demensavdelningar på bottenplan med inhägnad trädgård.

Sammanfattning

Genom enkäten har en stor mängd svar inkommit. Här sammanfattas det som är av störst relevans för utredning av nytt vårdboende.

Badrummens storlek och utformning är viktig för arbetsmiljön och tillgång till hjälpmedel såsom taklyftar med mera är nödvändigt för att klara framtidens äldreomsorg. Även utformning av rum och avdelningar är betydelsefull för både verksamhet och arbetsmiljö.

Majoriteten av dem som besvarat enkäten påpekar att en stimulerande miljö inom- och utomhus är avgörande för de boende. Lokaler behöver vara anpassade för avancerad vård. Det måste finnas bra hygienutrymmen på avdelningarna och även



VADSTENA
KOMMUN

tvättmaskin i varje lägenhet. Utrymmen för förvaring av hjälpmedel, livsmedelslager och lager av läkemedel och sjukvårdsmaterial måste finnas. Det är även viktigt att det finns bra personalutrymmen/omklädningsrum.

Kompetenta kollegor är något de flesta ser om som en viktig förutsättning för att kunna bedriva en bra vård och omsorg. För att kunna rekrytera rätt kompetens ställs det krav på att kommunen är en attraktiv arbetsgivare – både när det gäller rekrytering och för att kunna behålla arbetskraft.

För personalen är arbetstid och schemaläggning en mycket viktig faktor för arbetsmiljö och trivsel. Flera har påpekat problematik med transporter mellan kommunens båda vårdboende i samband med resurstid.

Tillgång till ett kafé, såsom på Wasagården, är betydelsefullt.



Ordlista

Arbetsmiljö – De fysiska, psykosociala och organisatoriska förhållanden som påverkar personalens hälsa, säkerhet och trivsel.

BPSD – Förkortning för *Beteendemässiga och Psykiska Symtom vid Demens*, till exempel oro, aggressivitet eller hallucinationer.

Dekontaminering – Process för att rengöra och desinficera utrustning för att eliminera smitta.

Fysisk arbetsmiljö – Den konkreta miljön där arbetet utförs, såsom lokaler, ljus, ljud, ergonomi och hjälpmedel.

Jourtid – Tidsperiod utanför ordinarie arbetstid då personal finns i beredskap för akuta insatser.

Organisatorisk arbetsmiljö – Hur arbetet planeras, leds och fördelas, inklusive bemanning, arbetsbelastning och delaktighet.

Palliativ vård – Vård i livets slutskede med fokus på livskvalitet och symtomlindring.

Paramedicinare – Sjukvårdspersonal med specialkompetens inom exempelvis rehabilitering, såsom arbetsterapeuter och fysioterapeuter.

Poolare – Medarbetare som ingår i en gemensam personalpool och kan arbeta på olika enheter vid behov.

Psykosocial arbetsmiljö – Faktorer som rör relationer, kommunikation, stressnivåer och möjligheten till återhämtning.

Resurspass – Arbetspass där personal tillfälligt placeras på en annan enhet än sin ordinarie.

Svarsfrekvens – Andelen av de tillfrågade som faktiskt har svarat på enkäten.

Taklyft – Lyftanordning monterad i taket som hjälper personalen att flytta vårdtagare på ett säkert sätt.

Vakanser – Obesatta tjänster eller arbetsplatser där det saknas personal.

Vårdhygien – Åtgärder och rutiner för att förebygga smittspridning inom vård och omsorg.



VADSTENA
KOMMUN

Fackliga synpunkter kring utredningsalternativ

**Skriftligt inkomna synpunkter från Kommunal,
Ledarna och Vårdförbundet utifrån
kommunstyrelsens tilläggsdirektiv**



VADSTENA
KOMMUN

Innehåll

| | |
|---|----------|
| Inledning..... | 3 |
| Metod..... | 3 |
| E-post till de fackliga organisationerna | 4 |
| Synpunkter från Ledarna | 5 |
| Synpunkter från Kommunal Öst | 6 |
| Synpunkter från Vårdförbundet | 8 |



VADSTENA
KOMMUN

Inledning

Det här är ett av flera faktaunderlag i ett utredningsuppdrag som kommunstyrelsen fattade beslut om våren 2024. Utförlig bakgrund, beskrivning av utredningsuppdraget samt redogörelse för samtliga ingående faktaunderlag återfinns i ett särskilt dokument, "Bakgrund, uppdrag och läsanvisning".

Metod

Detta faktaunderlag har tillkommit genom att kommunens processansvariga tjänsteperson, biträdande kommundirektör, för utredningen om nytt vårdboende skickade en e-post till lokala fackliga företrädare för de tre större fackliga organisationerna inom vård och omsorg. De tre fackliga organisationerna är Kommunal, Ledarna samt Vårdförbundet. I e-posten efterfrågades de fackliga organisationernas skriftliga synpunkter kring de olika utredningsalternativ som kommunstyrelsen beslutat om 2026-01-12. E-postbrevet samt de fackliga organisationernas olika svar finns redovisade i följande avsnitt.



VADSTENA
KOMMUN

E-post till de fackliga organisationerna

27 januari 2026 skickade Vadstena kommuns biträdande kommundirektör följande e-post till lokala företrädare för Kommunal, Ledarna och Vårdförbundet:

”Hej!

Jag heter Martin Berry och arbetar som biträdande kommundirektör i Vadstena kommun. Jag kontaktar dig/er för att jag är ansvarig för en omfattande utredning som berör era medlemmar. I Vadstena kommun utreder vi sedan ett drygt år tillbaka behov och alternativ för att organisera framtidens äldreomsorg. Jag skriver därför till dig /er för att be om era synpunkter ur ett fackligt perspektiv kring den utredning och de tilläggsdirektiv för ett nytt vårdboende (framtidens organisering av äldreomsorgen) i Vadstena kommun som vi hoppas att politiken ska kunna fatta beslut om i kommunfullmäktige i maj i år.

Vårt uppdrag är att utreda tre huvudspår för framtidens äldreomsorg:

- 1) Behålla Vätterngården och bygga ett nytt boende som ersättning för Wasagården som också ska inrymma verksamhetslokaler för hemtjänst och hemsjukvård (totalt 120 boendeplatser i kommunen).
- 2) Behålla Wasagården och bygga ett nytt boende som ersättning för Vätterngården som också ska inrymma verksamhetslokaler för hemtjänst och hemsjukvård (totalt 120 boendeplatser i kommunen).
- 3) Bygga ett helt nytt vårdboende med 120 boendeplatser samt verksamhetslokaler för hemtjänst och hemsjukvård.

Samtliga alternativ ska kunna samlokaliseras med en ny vårdcentral.



VADSTENA
KOMMUN

Hur ser ni på de tre huvudspåren ur era medlemmars perspektiv? Vilka behov ser ni behöver tillgodoses för att klara framtidens vård och omsorg inom särskilt boende, hemtjänst och hemsjukvård?

Jag behöver lämna ifrån mig en färdig utredning i mars och ber er därför att återkomma till mig med svar inom två veckor. Alternativet är att ni i samband med FÖS i februari lämnar era synpunkter skriftligen eller muntligen. I det sista alternativet hjälper socialförvaltningen till med att skriva ned era synpunkter. Meddela gärna mig hur ni vill svara. Självklart är ni varmt välkomna att kontakta mig för mer information eller med frågor innan dess!

Jag bifogar tilläggsdirektivet från kommunstyrelsen i sin helhet och skickar gärna över den första utredningen (cirka 200 sidor) om ni vill ha den.”

De fackliga organisationernas svar redovisas separat nedan.



VADSTENA
KOMMUN

Synpunkter från Ledarna

”För att klara framtidens behov rekryteringsmässigt, av både omvårdnadspersonal och första linjens chefer, behöver lokalerna samlokaliseras så långt det bara går. Utifrån bemanning och rekrytering kommer alla inom vård och omsorg behöva samarbeta i framtiden, dela resurser, fördela resurser där de behövs mest. Att då inte vara samlokaliserade blir förödande och skapar troligen barriärer kring att ”gå emellan” olika arbetsplatser.

Likaså på chefsidan - högre personalomsättning, större komplexitet kring de personer som behöver insatser från hemtjänst eller plats boende kommer kräva ytterligare resurser från chef att vara på plats, kunna stötta. Med en full samlokalisering där vårdcentral lokaliseras i direkt anslutning, skulle vägen mellan kommun och region kunna kortas avsevärt, en stor fördel sett utifrån perspektiven Nära Vård. En viktigt aspekt här är också den rent ekonomiska nytta som skulle kunna utvinnas av delade tjänster/uppdrag mellan kommun och region - alla måste samverka mer i framtiden för att ta hand om skattemedel bättre.

Att samlokalisera skulle också innebära en individuell fördel och trygghet; möjligheten att som chef ha nära till kollegor för att kunna ta stöd av varandra skulle vara ovärderlig. Snabba omställningar och utmaningar skulle kunna pareras löpande vilket är en nödvändighet i det ad-hoc-ledarskap som faktiskt behöver bedrivas inom vård och omsorg idag, framför allt inom hemtjänst.

Det jag ser som fördelaktigast är ett helt nytt samlokaliserat vårdboende där, hemsjukvård och hemtjänst också får plats. ”

”Jag förordar helt klart ett sammanräknat boende där både Vättergården ,Wasagården, hemtjänst och hemsjukvård finns med. En



VADSTENA
KOMMUN

förutsättning för att klara den framtida kompetensutmaningen. Med denna lösning kan också chefer ha en närhet till varandra och stödja, hjälpa varandra.”

Sammanställt av:

Anne Lidestam *Förhandlare/Ombudsman/Chefsrådgivare*



VADSTENA
KOMMUN

Synpunkter från Kommunal Öst

Synpunkter från kommunals medlemmar, det vill säga undersköterskor, vårdbiträden med flera som omfattar kommunals yrkesgrupper i Vadstena kommun, på SÄBO och i Hemsjukvård samt hemtjänsten

För majoriteten av våra medlemmar är ett helt nytt samordnat vårdboende klart det bästa alternativet, även om det finns enskilda medlemmar som ger uttryck för att de hellre behåller Vätterngården och ersätter Wasagården med ett mindre nybyggt vårdboende. Dessa medlemmar framför dock även att de ser fördelar med ett stort nybyggt vårdboende också, särskilt avseende möjligheten att ha sjuksköterskebemanning dygnet runt. Något som man uppger sig sakna på Vätterngården idag.

Att bygga nytt innebär förhoppningsvis att vi som arbetar i lokalerna kan få vara med och till viss del styra utformningen. Tex att alla rum på SÄBO har tillräckligt breda dörröppningar samt att det finns tak lift, så man kan köra in och ut en säng i rummet och lyfta på ett säkert sätt. Att alla toaletter till rum på boendet har utrymme för tvättmaskin som underlättar arbetet och att kunna få plats att använda hjälpmedel.

Vad det verkar så kommer vi ju framåt få alltmer vårdkrävande och svårt sjuka till våra boende, framför allt till korttidsboende, vilket förmodligen ger att vi kommer att behöva utöka vårt basförråd av läkemedel mm, vilket kräver bättre och rymligare förvaringsmöjligheter.

Att demensavdelningar byggs i markplan med tillhörande inhägnad utegård underlättar för motoriskt oroliga, som kan bli lugna av att komma ut och få vandra av sig lite. De får även möjlighet att kunna gå ut lite självständigt om det finns inhägnad utegård, med lite mysiga



VADSTENA
KOMMUN

sittplatser osv, vilket gynnar livskvalité och välmående samt en bättre arbetsmiljö för vårdpersonalen.

Personal utgår från samma arbetsplats vilket underlättar när man behöver hjälp samt att man har lättare att få bättre schema och heltidsarbete när man är på samma plats, vilket dessutom underlättar framtidens personalförsörjning inom kommunals avtalsområde.

Vi kan stötta varandra och ta hjälp av varandra på ett enklare sätt. Exempelvis vid akuta händelser eller vid sjukdom hos personal.

I nuläget är det svårt för en vårdpersonal att kunna hjälpa till med insatser på de olika ställena. Finns de i samma byggnad, så kan man lätt springa emellan tills man fått läget under kontroll. Det finns dock en oro hos enskilda medlemmar om att behöva gå emellan helt olika verksamheter, till exempel från särskilt boende till hemtjänsten. Dessa ger samtidigt uttryck för att de ser fördelar i att de olika verksamheterna skulle kunna samarbeta under ett och samma tak.

Att dessutom ha Vårdcentral i samma byggnad ökar möjligheten att snabbt kunna få en läkartid för en vårdtagare, där något lite halvvakut uppkommer. Detta för att man kan sätta vårdtagaren i en rullstol och bara gå bort, inte behöva tänka på att beställa transport. Kan till och med vara så att läkaren kan komma "hem" till vårdtagaren i vissa fall, när vi finns i samma lokal. Underlättar ronder och övrig kontakt.

En dröm vore ju att även kunna inrymma Apotek i samma byggnad.

Ett gemensamt vårdboende skulle i längden spara både tid, pengar och resurser, tror vi. Samt bli mer miljövänligt, eftersom användandet av bilar kan minska.

Underlättar samverkan mellan SÄBO, Hemtjänst, Hemsjukvård och Vårdcentral.



VADSTENA
KOMMUN

Att behålla antingen Vätterngården eller Wasagården, känns inte aktuellt.

Vätterngården lär vara för litet, och behöver sannolikt både byggas om och byggas ut i så fall. Wasagården har redan renoverats ett flertal gånger, utan att egentligen bli särskilt mycket bättre. Känns som att byggnaden är för gammal och skadad för att vara ett lämpligt alternativ. Logistikproblem kvarstår med att vi är uppdelade på olika ställen.

Känns som att det även kommer bli dyrt, då omfattande renovering/ombyggnad, kanske till och med tillbyggnad måste ske. Inte minst för att säkerställa att vi kan uppfylla hygienkrav och arbetsmiljökrav för medarbetare.

Det vill säga, ordentliga sköljrum till alla avdelningar, med spol, diskmaskin och tvättmaskin/torktumlare. Alla ska ha egen tvättmaskin (och torktumlare?) i sitt badrum, och ändå kunna ha tillräckligt med plats för att få plats med duschstol och plats för hjälpmedel, så som Turner och två personal vid förflyttning från duschstol till rullstol.

Det som måste rymmas i ett badrum, är alltså förutom det vanliga som toalett, dusch och handfat, är utrymmer för duschstol, två personal, Turner och rullstol, så att man kan göra säkra förflyttningar utan risk för vårdtagare eller personal. Detta får i nuläget inte plats i befintliga badrum.

Ett nybyggt stort vårdboende önskar vi ska ha mindre avdelningar, med max 10 boende och en liten arbetsgrupp. Det bidrar till en familjär känsla för både personal och boende. Vid nybyggnation önskas också en stor samlingshall och ett café dit anhöriga kan ta med sina nära och kära för en fika. Genomtänkta och vackra utemiljöer med gångstråk och uteplatser till varje avdelning är också viktigt.



VADSTENA
KOMMUN

Sammanställt av

Kommunal Öst



VADSTENA
KOMMUN

Synpunkter från Vårdförbundet

Synpunkterna får Vårdförbundets medlemmar, det vill säga sjuksköterskor i Vadstena kommun, som arbetar både jourtid, på SÄBO och i Hemsjukvård är som följer;

För oss är ett helt nytt samordnat vårdboende klart det bästa alternativet.

Att bygga nytt innebär förhoppningsvis att vi som arbetar i lokalerna kan få vara med och till viss del styra utformningen. Tex att alla rum på SÄBO har tillräckligt breda dörröppningar, så man kan köra in och ut en säng i rummet. Att alla toaletter till rum på boendet har utrymme för tvättmaskin (för att uppfylla hygienkrav) och att kunna få plats att använda hjälpmedel.

Få ordentligt läkemedelsrum/beredningsrum anpassat för ändamålet, där det finns plats att iordningställa smärtpumpar, näringsdropp och antibiotika på ett användarsäkert sätt och hygieniskt.

Vad det verkar så kommer vi ju framåt få allt mer vårdkrävande och svårt sjuka till våra boende, framförallt till korttidsboende, vilket förmodligen ger att vi kommer att behöva utöka vårt basförråd av läkemedel, vilket kräver bättre och rymligare förvaringsmöjligheter.

Få sjuksköterskeexpeditioner som är byggda för ändamålet, och inte som nu inhysta i före detta SÄBO-rum, där man gjort det bästa av situationen.

Att demensavdelningar byggs i markplan med tillhörande inhägnad utegård. Underlättar för motoriskt oroliga, som kan bli lugna av att komma ut och få vandra av sig lite. De får även möjlighet att kunna gå ut lite självständigt om det finns inhägnad utegård, med lite mysiga sittplatser osv., vilket gynnar livskvalité och välmående.



VADSTENA
KOMMUN

Vi (kommunens sjuksköterskor) är på samma plats, vilket underlättar vårt arbete enormt.

Vi kan stötta varandra och ta hjälp av varandra på ett enklare sätt. Tex vid komplicerade såromläggningar. Eller tex vid sjukdom hos personal.

I nuläget är det svårt för en sjuksköterska i hemsjukvården att kunna hjälpa till med insatser på tex Vätterngården om en sjuksköterska där är sjuk. Detta för att man i nuläget måste åka fram och tillbaka mellan Vätterngården och hemsjukvården. Finns man i samma byggnad, så blir det mycket enklare.

Aspekt jourtid (= ensam sjuksköterska) är när man får två stycken dåliga vårdtagare samtidigt, där den ena är boende på Wasagården och den andra på Vätterngården. Finns de i samma byggnad, så kan man lätt springa emellan tills man fått läget under kontroll. Man kan göra en åtgärd hos den ena, tex. spruta smärtlindring och kunna titta till den andra medan man väntar på effekt och kan utvärdera sin åtgärd. Man vill inte gärna lämna någon, för att åka tvärs över stan.

Att dessutom ha Vårdcentral i samma byggnad ökar möjligheten att snabbt kunna få en läkartid för en vårdtagare, där något lite halv akut uppkommer. Detta för att man kan sätta vårdtagaren i en rullstol och bara gå bort, inte behöva tänka på att beställa transport osv. Kan till och med vara så att läkaren kan komma "hem" till vårdtagaren i vissa fall, när vi finns i samma lokal. Underlättar ronder och övrig kontakt.

Vi kan själva lämna tagna prover på lab.

En dröm vore ju att även kunna inrymma Apotek i samma byggnad.

Ett gemensamt vårdboende skulle i längden, spara både tid, pengar och resurser, tror vi. Samt bli mer miljövänligt, eftersom användandet av bilar kan minska.



VADSTENA
KOMMUN

Underlättar samverkan mellan SÄBO, Hemtjänst, Hemsjukvård och Vårdcentral.

Att behålla antingen Vätterngården eller Wasagården, känns inte aktuellt.

Vätterngården lär vara för litet, och behöver sannolikt både byggas om och byggas ut i så fall.

Wasagården har redan renoverats ett flertal gånger, utan att egentligen bli särskilt mycket bättre. Känns som att byggnaden är för gammal och skadad för att vara ett lämpligt alternativ.

Logistikproblem kvarstår med att vi är uppdelade på olika ställen.

Känns som att det kommer bli dyrt, då omfattande renovering/ombyggnad, kanske till och med tillbyggnad måste ske. Inte minst för att säkerställa att vi kan uppfylla hygienkrav.

Det vill säga, ordentliga sköljrum till alla avdelningar, med spol, diskmaskin och tvättmaskin/torktumlare. Alla ska ha egen tvättmaskin (och? torktumlare) i sitt badrum, och ändå kunna ha tillräckligt med plats för att få plats med duschstol och plats för hjälpmedel, så som Turner och två personal vid förflyttning från duschstol till rullstol.

Det som måste rymmas i ett badrum, är alltså förutom det vanliga som toalett, dusch och handfat, är utrymmer för duschstol, två personal, Turner och rullstol, så att man kan göra säkra förflyttningar utan risk för vårdtagare eller personal. Detta får i nuläget inte plats i befintliga badrum.

Sammanställt av

Jenny Blomström, Vårdförbundet



VADSTENA
KOMMUN

Wasagården

Faktaunderlag i utredning för nytt vårdboende i Vadstena kommun



Innehåll

| | |
|---|-----------|
| Inledning | 4 |
| Metod | 4 |
| Bakgrundsfakta om Wasagården | 5 |
| Regelverk och krav som styr ett vårdboendes utformning | 6 |
| Socialtjänstlagstiftning och föreskrifter..... | 6 |
| Boverkets regelverk..... | 6 |
| Arbetsmiljökrav..... | 7 |
| Hygien och smittskydd..... | 7 |
| Beredskap och robusthet..... | 7 |
| Krav på funktioner och ytor i modernt vårdboende | 7 |
| Lägenheter..... | 7 |
| Gemensamma ytor..... | 8 |
| Service- och stödfunktioner..... | 8 |
| Logistik, flöden och verksamhetsanpassning..... | 9 |
| Fastighetens status och tekniska förutsättningar | 9 |
| Fastighetsåtgärder som genomförts efter inventeringen..... | 10 |
| Fastighetens status utifrån verksamhetsperspektiv | 10 |
| Dimensionerande typlägenhet och gemensamma funktioner | 13 |
| Typlägenhet..... | 13 |
| Gemensamma utrymmen och funktioner..... | 15 |
| Begränsningar som påverkar renovering | 15 |
| Planmässiga begränsningar | 16 |
| Byggnadstekniska begränsningar | 16 |
| Behov och åtgärder för beräkning av ombyggnation..... | 18 |
| Effekter av ombyggnation av Wasagården | 19 |
| Byggnadens form..... | 20 |
| Innertakens förutsättningar..... | 22 |
| Nytt kompletterande vårdboende | 22 |



VADSTENA
KOMMUN

| | |
|---|-----------|
| Fastighetsbehov på kort sikt | 23 |
| Evakuering | 23 |
| Källor och merläsning | 24 |



VADSTENA
KOMMUN

Inledning

Det här är ett tillkommande faktaunderlag till utredningsuppdraget som kommunstyrelsen fattade beslut om våren 2024. I samband med kommunstyrelsens sammanträden den 12 januari 2026 togs ett beslut om tilläggsdirektiv till vårdboendeutredningen.

Utförlig bakgrund, beskrivning av utredningsuppdraget samt redogörelse för samtliga i utredningen ingående faktaunderlag återfinns i ett särskilt dokument, "Bakgrund, uppdrag och läsanvisning".

Metod

För faktaunderlagen i utredningen har olika metoder tillämpats för faktasamling och eventuell databearbetning.

Detta faktaunderlag bygger på information från forskningsaktörer, myndigheter, konsultstöd och den egna kommunala organisationen.

Syftet är att beskriva Wasagården utifrån status och tekniska förutsättningar, krav på funktioner samt regelverk som styr vårdboendets utformning.



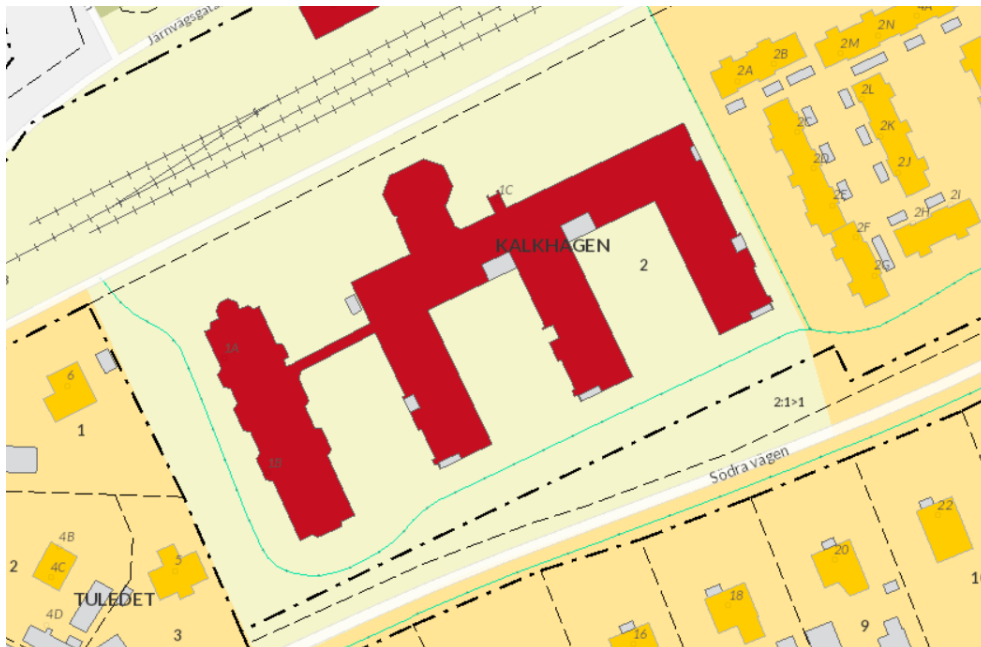
VADSTENA
KOMMUN

Bakgrundsfakta om Wasagården

Wasagården ligger i Kvarteret Kalkhagen och uppfördes 1971 och byggdes ut 1992 (Hagagården). Totalt omfattar byggnaden 8500 m².

Gällande detaljplan är från 1984 och är en så kallad A-plan, det vill säga en detaljplan för allmänna ändamål som är en beteckning som inte längre används vid nya detaljplaner. Nu gällande detaljplan tillåter inte mer än två våningar.

Byggnaden har den här formen:



Wasagården. Källa: Vadstena kommuns kartportal

Befintliga byggnaders fotavtryck och prickmark, det vill säga mark man inte får bygga på, begränsar möjligheterna för att uppföra flera byggnader på fastigheten än de som ryms där idag.

Wasagården drivs i kommunal regi och fastigheten ägs av Vadstena fastighets AB.

Boendet har idag sju avdelningar med den här fördelningen utifrån inriktning och antal lägenheter.



| Avdelning | Inriktning | Antal lägenheter | Totalt |
|--------------------|----------------|---------------------------------|-----------|
| Hillersro (pausad) | Demens | 8 | 8 |
| Sjöhem | Demens | 14+1 växelvård | 15 |
| Hagagården | Demens | 11+1 växelvård | 12 |
| Ollebo | Yngre målgrupp | 6 | 6 |
| Stugan | Somatisk | 8 | 8 |
| Duvnäs | Somatisk | 10+3 växelvård 3 pausade rum | 16 |
| Linnäs | Kortidsboende | 6 | 8 |
| Summa | | | 73 |

Utöver lägenheter i tabellen ovan finns lokaler för daglig verksamhet, lokaler för träffpunkt, kompetenscentrum samt gemensamhetslokaler och ett kafé.

Mer ingående information om verksamhetens innehåll på Wasagården går att läsa i faktaunderlaget "Verksamhetsbeskrivning och verksamhetsbehov".

Regelverk och krav som styr ett vårdboendes utformning

Detta avsnitt redogör kortfattat för de regelverk och krav som styr ett vårdboendes utformning. För mer omfattande information finns andra faktaunderlag i denna utredning.

Socialtjänstlagstiftning och föreskrifter

Särskilt boende för äldre ska enligt socialtjänstlagen tillhandahålla en god levnadsnivå och utformas så att den enskildes behov av trygghet, integritet och självbestämmande tillgodoses. Kraven omfattar såväl den fysiska miljön som verksamhetens organisering. Sedan Wasagården



uppfördes har kraven på boendestandard, tillgänglighet och möjlighet till individanpassning successivt skärpts.

Socialstyrelsens föreskrifter och allmänna råd tydliggör att särskilt boende ska erbjuda bostäder som så långt som möjligt motsvarar ordinärt boende, vilket bland annat innebär egna lägenheter med fullvärdiga hygienutrymmen och möjlighet till privatliv. Detta innebär högre krav på ytor, avskiljbarhet och teknisk standard än vad som ofta var utgångspunkt vid byggnation för 30–50 år sedan.

Vidare ställs krav på att lokalerna ska möjliggöra god vård och omsorg även vid förändrade behov, exempelvis vid ökad vårdtyngd, kognitiv svikt eller behov av palliativ vård. Fastighetens utformning behöver därför stödja flexibla arbetssätt och möjliggöra anpassningar över tid då kraven på att kunna bedriva avancerad vård ökat och kommer att öka ytterligare.

Boverkets regelverk

Boverkets byggregler (BBR) styr krav på tillgänglighet, säkerhet, hygien, hälsa och miljö i byggnader. Även om befintliga byggnader i vissa fall omfattas av lättnader, aktualiseras dagens krav vid ombyggnationer och större renoveringar. För vårdboenden är särskilt kraven på tillgänglighet och användbarhet centrala, då lokalerna ska fungera för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga.

Sedan de aktuella vårdboendena byggdes har kraven på tillgänglighet, hissar, dörrbredder, vändytor samt tillgång till hygienutrymmen i direkt anslutning till bostaden skärpts. Även krav på dagsljus, inomhusklimat och buller har utvecklats, vilket kan innebära att äldre byggnader har svårt att fullt ut uppfylla dagens standard utan omfattande ingrepp.

Brandskyddskraven har också förändrats över tid. Nutida regelverk ställer högre krav på utrymning, brandcellsindelning och tekniska



VADSTENA
KOMMUN

system, särskilt i byggnader där boende kan ha begränsad förmåga att själva sätta sig i säkerhet.

Arbetsmiljökrav

Arbetsmiljölagen ställer krav på att arbetsgivaren ska säkerställa en god och säker arbetsmiljö för personalen. I vårdboenden innebär detta bland annat krav på tillräckliga ytor, goda arbetsflöden och möjlighet att använda hjälpmedel på ett ergonomiskt korrekt sätt. Sedan Wasagården uppfördes har arbetsmiljökraven blivit mer detaljerade och mer konsekvent tillämpade.

Arbetsmiljöverkets föreskrifter tydliggör att lokaler ska utformas så att risker för belastningsskador, olyckor och ohälsa förebyggs. Detta påverkar exempelvis utformningen av hygienutrymmen, förråd, läkemedelshantering och personalutrymmen. Äldre byggnader har ofta begränsningar i planlösning och takhöjd som kan försvåra anpassning till dagens arbetsmiljökrav.

Hygien och smittskydd

Kraven på hygien och smittskydd i vårdboenden har utvecklats avsevärt, inte minst till följd av erfarenheter från pandemier och ökad medvetenhet om vårdrelaterade infektioner. Socialstyrelsens och Folkhälsomyndighetens rekommendationer ställer krav på goda förutsättningar för basala hygienrutiner, vilket påverkar både bostädernas och de gemensamma ytornas utformning.

Moderna krav innebär bland annat att varje boende ska ha tillgång till eget hygienutrymme, att det ska finnas ändamålsenliga tvätt- och avfallsflöden samt möjlighet att avskilja boende vid smitta.

Beredskap och robusthet

Krav på beredskap och robusthet i samhällsviktiga verksamheter har fått ökad betydelse under senare år. Vårdboenden omfattas av krav på



kontinuitet i verksamheten även vid störningar såsom elavbrott, vattenbrist eller IT-störningar. Detta innebär behov av reservkraft, redundanta system och ändamålsenliga lokaler för krishantering.

Äldre fastigheter är ofta inte projekterade för dagens krav på teknisk redundans och kan ha begränsade möjligheter att installera reservkraft eller moderna trygghets- och larmsystem. Mer om detta går att läsa i faktaunderlaget "Beredskapsperspektiv".

Krav på funktioner och ytor i modernt vårdboende

Lägenheter

Ett modernt vårdboende ska erbjuda bostäder som så långt som möjligt motsvarar ordinärt boende, samtidigt som de är anpassade för omfattande vård- och omsorgsinsatser. Lägenheterna ska utgöra den boendes privata sfär och utformas för att möjliggöra självbestämmande, integritet och trygghet.

Varje lägenhet ska vara utformad som en egen bostad med separat hygienutrymme. Ytorna behöver vara tillräckliga för att rymma både möblering enligt den boendes önskemål och nödvändiga hjälpmedel, såsom personlyftar, rullstolar och vårdsängar. Planlösningen ska medge goda arbetsförhållanden för personal, inklusive tillräckliga vändytor och åtkomst från flera sidor vid omvårdnad.

Vidare ställs krav på tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga. Detta omfattar bland annat dörrbredder, tröskelfria övergångar, kontrastmarkeringar samt möjlighet att installera och använda trygghetsteknik. Dagens krav innebär generellt större ytor per lägenhet än vad som var norm vid byggnation av



äldre vårdboenden, vilket kan påverka möjligheten till ombyggnad inom befintlig stomme.

Gemensamma ytor

Gemensamma ytor i ett vårdboende ska stödja både social gemenskap och individuella behov. Dessa ytor har en central betydelse för de boendes livskvalitet och ska bidra till en hemlik miljö snarare än en institutionell prägel.

Moderna vårdboenden ska erbjuda ändamålsenliga utrymmen för måltider, samvaro och aktiviteter, med god tillgång till dagsljus och möjlighet till avskildhet. Ytorna ska vara dimensionerade för små grupper för att skapa lugn och trygghet, särskilt för personer med kognitiv svikt. Möjlighet till flexibel användning är viktigt för att kunna anpassa verksamheten över tid.

Tillgång till utemiljö är en viktig del av de gemensamma funktionerna. Trädgårdar, uteplatser eller balkonger ska vara tillgängliga och trygga, med möjlighet till vistelse året runt. I äldre vårdboenden saknas ofta tillräckliga eller tillgängliga gemensamma ytor, vilket kan begränsa möjligheten att uppfylla dagens krav på social miljö och aktivitet.

Service- och stödfunktioner

För att vårdboendet ska fungera effektivt och säkert krävs ändamålsenliga service- och stödfunktioner. Dessa omfattar bland annat kök, förråd, tvätt, avfallshantering samt utrymmen för läkemedel och hjälpmedel. Funktionerna ska vara utformade för att stödja rationella flöden och minimera risken för fel och belastningsskador.

Kök och måltidsfunktioner ska möjliggöra säker livsmedelshantering och anpassas efter verksamhetens omfattning, oavsett om maten tillagas på plats eller levereras. Tvätt- och avfallsutrymmen ska utformas med tydliga flöden för att minska risken för smittspridning. Äldre fastigheter



har ofta begränsade ytor för dessa funktioner, vilket kan leda till kompromisser som inte är förenliga med dagens krav.

Personalutrymmen, såsom omklädningsrum, pausutrymmen och administrativa lokaler, är en förutsättning för en hållbar arbetsmiljö. Dagens arbetsmiljökrav innebär högre standard och större ytor än vad som ofta avsattes vid äldre vårdboenden. Brist på ändamålsenliga stödfunktioner påverkar både personalens arbetsmiljö och verksamhetens kvalitet.

Logistik, flöden och verksamhetsanpassning

Ett modernt vårdboende ska vara utformat för att stödja tydliga och säkra flöden för boende, personal, besökare, varor och avfall.

Utformningen ska minska risken för störningar i omsorgen och skapa förutsättningar för effektiv verksamhet.

Planlösningen ska möjliggöra separering av rena och orena flöden samt underlätta tillsyn och trygghet utan att inkräkta på den boendes integritet. Äldre byggnader har ofta planlösningar som inte är anpassade för dagens krav på logistik och smittskydd, vilket kan begränsa möjligheterna till verksamhetsanpassning vid renovering.

Fastighetens status och tekniska förutsättningar

Hösten 2023 genomfördes en översiktlig bedömning av Wasagårdens byggnadsstatus samt av möjligheterna att utöka antalet platser inom kvarteret Kalkhagen, där Wasagården är belägen. Bedömningen utfördes av Jan Öholm, Bygg-Jan i Kumla AB, i samverkan med Vadstena Fastighets AB.

Inventeringen visar att fastigheten generellt bedöms ha en god grundläggande byggnadsteknisk status. De geotekniska förhållandena bedöms som stabila och inga tecken på sättningar i byggnaderna har



noterats. Byggnadens betongstomme är stabil och i gott skick, vilket utgör en god grund för fortsatt användning. Tegelfasaden bedöms vara i normal kondition utifrån byggnadens ålder och användning.

Vindsutrymmet bedöms vara i gott skick ur konstruktionssynpunkt, men isoleringen uppfyller inte dagens krav, vilket påverkar byggnadens energiprestanda negativt. Även pumpgropens skick bedöms som bristfälligt. Detta innebär en risk för framtida problem vid höga grundvattennivåer, vilket är en viktig aspekt att beakta vid bedömning av fastighetens robusthet och klimatanpassning.

Sammantaget bedöms fastigheten hålla en normal teknisk status, där de huvudsakliga utmaningarna är kopplade till att uppnå dagens krav avseende energi, miljö och tekniska system. Enligt inventeringsprotokollet har fastighetens tekniska installationer, inklusive VVS-system, ventilation, elinstallationer samt styr- och reglerteknik, nått eller passerat sin tekniska livslängd. För att möjliggöra fortsatt långsiktig användning av fastigheten bedöms dessa installationer behöva bytas ut i sin helhet. Fastigheten saknar i nuläget fiberanslutning, vilket begränsar möjligheterna att implementera modern digital infrastruktur och välfärdsteknik.

Wasagårdens avdelningar har varierande storlek och saknar funktionell utformning. Den minsta avdelningen omfattar sex lägenheter medan den största rymmer sexton lägenheter. Lägenheterna är placerade längs korridorer med bostäder på båda sidor. Denna planlösning innebär begränsade möjligheter till flexibel omdisponering av ytor och påverkar förutsättningarna att anpassa boendet till dagens krav på småskalighet, överblickbarhet och hemlik miljö.

Fastighetsåtgärder som genomförts efter inventeringen

Efter den genomförda inventeringen har vissa åtgärder vidtagits i fastigheten. Dränering på byggnadens baksida samt vissa utvändiga



VADSTENA
KOMMUN

delar har åtgärdats med anledning av en inträffad vattenskada, i syfte att minska risken för framtida fuktpåverkan. Vidare har lokaler avsedda för Kompetenscentrum renoverats och ställts i ordning för ändamålet.

Inom boendedelarna har vissa golv samt ett begränsat antal kök renoverats och avfuktare har installerats i berörda utrymmen.

Åtgärderna bedöms ha förbättrat fastighetens funktion och inomhusmiljö lokalt, men innebär inte någon genomgripande uppgradering av fastighetens övergripande tekniska standard eller tekniska system.

Fastighetens status utifrån verksamhetsperspektiv

Ur verksamhetens perspektiv bedöms Wasagårdens lokaler i flera avseenden inte vara ändamålsenliga för den vård- och omsorgsverksamhet som i dag bedrivs inom kommunen. Fastigheten är utformad utifrån en äldre vårdform och svarar inte fullt ut mot dagens krav på arbetsmiljö, hygien, tekniskt stöd och effektiv verksamhetsdrift.

Lägenheternas storlek och utformning utgör en central begränsning. År 2019 ställde Arbetsmiljöverket krav på renovering av badrummen då dessa inte uppfyllde gällande arbetsmiljökrav. Trånga hygienutrymmen och begränsade fria ytor påverkar både den boendes integritet och personalens möjlighet att arbeta ergonomiskt korrekt. Åtgärder vidtogs då, men badrummen är fortsatt för små utifrån Arbetsmiljöverkets nu gällande krav.



VADSTENA
KOMMUN



Badrum i lägenhet på Wasagården. Både rullstol och mobil lyfthjälp får inte plats i badrummet samtidigt.

Fastigheten saknar i nuläget takburna lyfthjälpmedel i lägenheterna, vilket innebär att golvburna hjälpmedel behöver användas vid förflyttningar. I kombination med små lägenhetsytor skapar detta en arbetsmiljö som är belastande för personalen och mindre ändamålsenlig eller hemtrevlig för de boende.



VADSTENA
KOMMUN



Lägenhet på Wasagården. Mobilt lyfthjälpmiddel.



Lägenhet på Wasagården. Med både mobila lyften och rullstol upptas större delen av lägenhetens yta.

Fastighetens utformning innebär även begränsade förutsättningar att fullt ut uppfylla dagens krav på hygien och smittskydd. Det saknas tillräckligt anpassade lokal- och förrådsutrymmen för tvätthantering, rengöring och hantering av hjälpmedel och material. Detta försvårar



VADSTENA
KOMMUN

möjligheten att skapa tydliga och säkra flöden mellan rena och orena ytor, vilket är en grundläggande förutsättning i modern vård- och omsorgsverksamhet.



Tvättshantering på Wasagården. Små tvättstugor som samtidigt måste fungera som förråd och städsåp.

Vidare har fastigheten begränsad kapacitet att stödja modern välfärdsteknik. Infrastruktur och tekniska system är i dagsläget inte dimensionerade för att fullt ut möjliggöra användning av larm, sensorer, digital tillsyn och tillhörande nätverk. Avsaknaden av fiberanslutning till samtliga lägenheter begränsar verksamhetens möjlighet att utveckla och effektivisera arbetsätt med stöd av digitala lösningar.

Fastighetens avdelningsstruktur innebär också verksamhetsmässiga utmaningar. Avdelningarnas storlek varierar mellan sex och sexton lägenheter, vilket påverkar möjligheterna till kostnadseffektiv och hållbar bemanningsplanering. Variationer i avdelningsstorlek medför svårigheter att anpassa bemanningen till verksamhetens behov inom ramen för arbetstidslagstiftning och krav på dygnsvila. Konsekvensen blir antingen över- eller underbemanning, vilket i sin tur kan innebära att



personal behöver förflytta sig mellan avdelningar under arbetspasset eller arbeta ensamma delar av dagen. Verksamhetens erfarenhet är att avdelningar om cirka åtta till tio platser ger bäst förutsättningar för jämn bemanning, god arbetsmiljö och kontinuitet för de boende.

Utifrån verksamhetens behov finns även ett antal funktionella krav som behöver beaktas vid bedömning av renoveringsbarhet. Lägenheterna behöver möjliggöra installation av takburna lyfthjälpmedel i samtliga rum samt ha tillgång till stabil fiberuppkoppling. I anslutning till lägenheterna finns behov av bättre förvaringsmöjligheter och mindre pentryfunktioner. Badrum behöver dimensioneras så att de uppfyller Arbetsmiljöverkets krav på fria mått runt toalett, dusch och handfat samt tillräcklig svängradie för hjälpmedel.

På avdelningsnivå finns behov av ändamålsenliga gemensamma funktioner såsom sköljrum och soprum med tillräckliga ytor, tvättlösningar som möjliggör tydlig separation mellan ren och smutsig hantering samt personaltoaletter i direkt anslutning till respektive avdelning. Köksutrymmen behöver utformas så att krav från miljö- och hälsoskydd kan uppfyllas, bland annat avseende separata handfat.

Vidare finns verksamhetsbehov kopplade till särskilda funktioner såsom korttidsplatser som behöver vara enkelrum, inte som idag dubbelrum. Korttidsavdelningen behöver bestå av tio platser med full tillgång till taklyftar.

Frågor om inomhusklimat, värme och kyla, samt fastighetens beredskapskapacitet avseende reservkraft och vattenförsörjning är också centrala ur verksamhetsperspektiv. Därtill finns behov av större läkemedelsförråd, vilket medför särskilda krav på säkerhet och utformning, samt en anpassad och tillgänglig utemiljö som stödjer de boendes välbefinnande och verksamhetens arbetssätt.



Dimensionerande typlägenhet och gemensamma funktioner

Socialförvaltningen har tagit fram en samlad behovsbild som ska fungera som dimensionerande grund för bedömning av ombyggnationens omfattning och genomförbarhet. Behovsbilden syftar till att definiera en typlägenhet samt övergripande krav på gemensamma och verksamhetsstödjande utrymmen, i enlighet med gällande regelverk och verksamhetens faktiska behov.

Typlägenhet

Den dimensionerande typlägenheten utgår från att varje boende ska ha en egen lägenhet om cirka 33–35 kvadratmeter. Lägenheten ska innehålla ett hygienutrymme med en yta om cirka 6–8 kvadratmeter för att uppfylla arbetsmiljökrav och möjliggöra säker omvårdnad. Samtliga lägenheter ska vara förberedda för och utrustade med takburen lyfthjälp (taktravers), vilket är en grundläggande förutsättning för att minska belastningsskador hos personal och samtidigt öka tryggheten för de boende. Vidare ska samtliga lägenheter ha tillgång till fiberanslutning för att möjliggöra modern välfärdsteknik, digital tillsyn och framtida teknikutveckling.

Antalet tillgängliga lägenheter bedöms behöva uppgå till minst 70 på Wasagården, varav cirka 10 ska utgöra korttidsplatser.

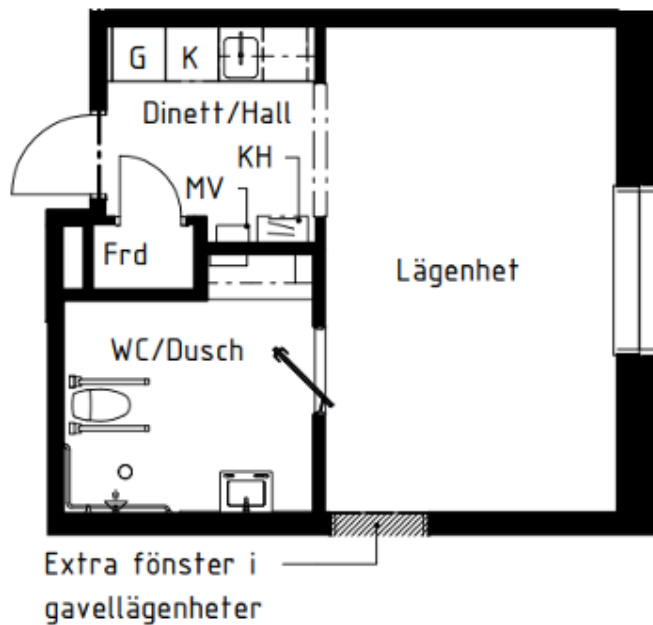
Korttidsavdelningen ska dimensioneras för högre vårdtyngd och därmed ha större hygienutrymmen samt taktravers i samtliga rum.

Avdelningsstrukturen bör utformas med cirka tio lägenheter per avdelning, vilket enligt verksamhetens erfarenhet ger bäst förutsättningar för effektiv och hållbar bemanningsplanering samt god kontinuitet för de boende.

En typlägenhet som uppfyller krav som ställs på en lägenhet i ett vårdboende kan se ut så här:



VADSTENA
KOMMUN

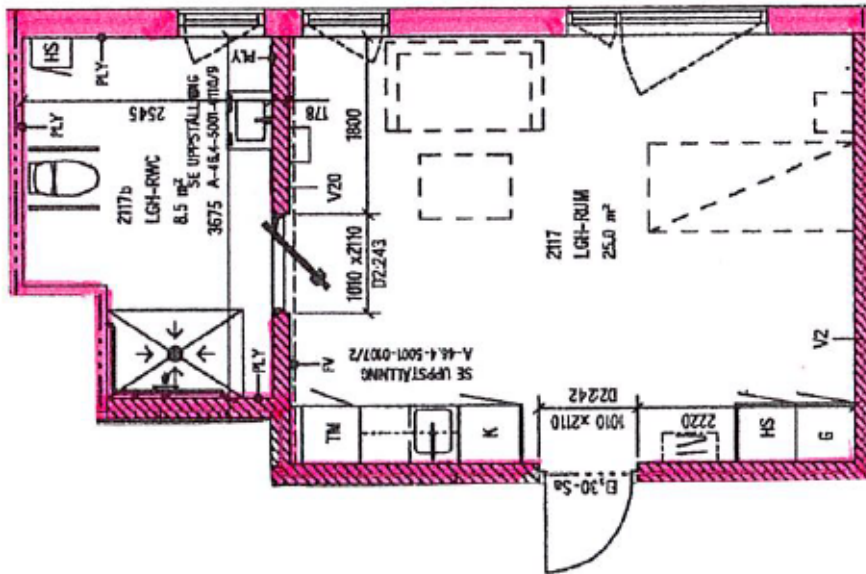


(Lägenheten förekommer även spegelvänd)

Källa: Skiss hämtad ur Bofaktablad för lägenheter i vårdboende som Länsgården äger i Kumla. Illustrationen användes i den tidigare Wasagårdenutredningen.

Ett annat exempel på typlägenhet för ett vårdboende ser ut som en del av lägenheterna i vårdboendet Gillershöjden i Hällefors. Gillershöjden omfattar Vård- och omsorgsboende, vårdcentral och ambulansstation. Fastigheten ägs av Länsgården Fastigheter AB. Region Örebro län bedriver vårdcentral, sjukgymnastik och ambulansstation och Hällefors kommun bedriver vård- och omsorgsboendets verksamhet.

Fastigheten byggdes 1956 och har byggts om och till 1974, 1992 och senast 2022. För att inte få för smala eller onödigt breda korridorer valde man då att bygga om så att en del lägenheter är kvadratiska som typlägenheten ovan medan andra lägenheter fick en rektangulär form som typlägenheten nedan.



Källa: Länsgårdens ritning för Gillershöjden, Hällefors kommun.

Gemensamma utrymmen och funktioner

På avdelningsnivå krävs ändamålsenliga gemensamma funktioner. Varje avdelning ska ha tillgång till sköljrum, samt skölj- och desinfektionsutrymmen med diskdesinfektor i anslutning till expedition för legitimerad personal. Tvättlösningar ska utformas så att hygienkrav kan uppfyllas, antingen genom gemensamma tvättstugor med tydlig separation mellan ren och smutsig hantering. Alternativt löses detta genom installation av tvättmaskin i varje lägenhets badrum, vilket i så fall ställer ytterligare krav på hygienutrymmets storlek och tekniska utformning. Samtliga mottagningskök ska vara utrustade med separat handfat i enlighet med krav från miljö- och hälsoskydd.

Utöver boenderelaterade funktioner finns omfattande behov av verksamhetsstödande utrymmen. Det ska finnas läkemedelsrum som uppfyller krav på säkerhet och beredskap samt expeditioner för legitimerad personal. Den behöver finnas konferenslokal för möten och APT:er. Vidare krävs kontorsutrymmen för två chefer och två samordnare. Personalutrymmen ska omfatta matsal, vilorum,



VADSTENA
KOMMUN

omklädningsrum och personaltoaletter, vilka samtliga ska uppfylla gällande krav på tillgänglighet och arbetsmiljö.

Fastigheten ska även kunna tillgodose tekniska och beredskapsmässiga krav. Detta inkluderar full reservkraftkapacitet (100 procent), robust värme- och kylförsörjning, inklusive möjlighet till fjärrkyla, samt en teknisk standard som möjliggör långsiktigt underhåll och förvaltning av fastigheten.

Begränsningar som påverkar renovering

Möjligheterna att renovera, bygga om eller bygga till Wasagården påverkas av flera strukturella och planmässiga begränsningar.

Planmässiga begränsningar

Fastighetens befintliga byggnaders fotavtryck i kombination med prickmark, det vill säga mark som enligt detaljplanen inte får bebyggas, innebär att utrymmet för ytterligare byggnadsvolymer på fastigheten är begränsat. Den gällande detaljplanen medger dessutom endast byggnation i två våningar. Att möjliggöra en större tillbyggnad eller ökad byggnadshöjd skulle därmed kräva en ny detaljplan, vilket innebär en planprocess som bedöms ta omkring två år och som dessutom är förenad med osäkerhet avseende utfall.

Byggnadstekniska begränsningar

Fastighetens interna struktur innebär ytterligare begränsningar. Avdelningarna skiljer sig i dag avsevärt åt i storlek, vilket försvårar möjligheten att genom ombyggnation skapa avdelningar med en mer enhetlig och verksamhetsmässigt ändamålsenlig storlek. Ur bemannings- och arbetsmiljösynpunkt bedöms avdelningar med cirka tio lägenheter vara optimala. Befintliga avdelningars långsmala utformning med lägenheter placerade längs korridorer på båda sidor innebär



VADSTENA
KOMMUN

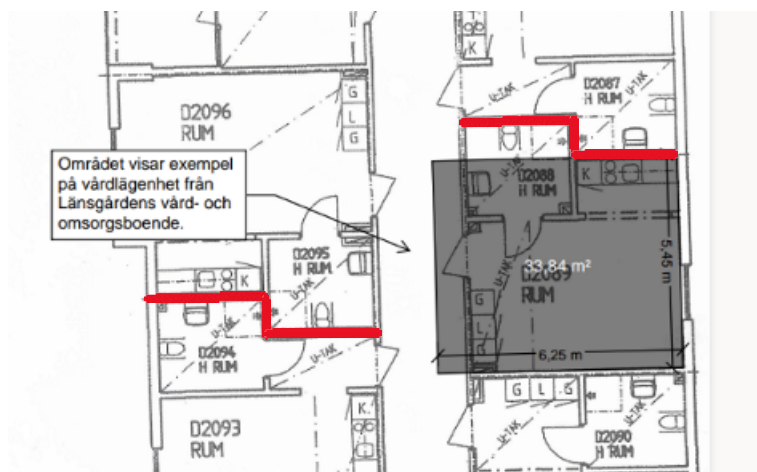
dessutom att ombyggnation behöver ta särskild hänsyn till korridorbredder för att uppfylla krav på tillgänglighet, arbetsmiljö och säker förflyttning med hjälpmedel.

Bärande väggar

Bärande väggar är inte längsgående utan ligger saxade på tvären i avdelningarna, vilket utgör en begränsning som kan försvåra och fördyra en ombyggnation av Wasagården. För att kunna få tillräckligt stora lägenheter kommer bärande väggar att behöva tas ned och flyttas. För att, utifrån dessa förutsättningar, kunna utnyttja befintlig yta och få ut mesta möjliga antal lägenheter behöver lägenheterna ha olika form utifrån vilken sida av korridoren de ligger på.

Nedan finns ett utsnitt ur en ritning över några av Wasagårdens lägenheter som visades i den tidigare Wasagårdenutredningen, men som åter får illustrera bärande väggar. Röda markeringar visar hur bärande väggar är placerade.

Den grå rutan visar den storlek på lägenhet som krävs för att uppfylla krav. Måtten är hämtade från lägenheter Länsgården byggt i vård- och omsorgsboendet Kungsparken i Kumla. De lägenheterna uppfyller krav på yta, miljö och funktion.



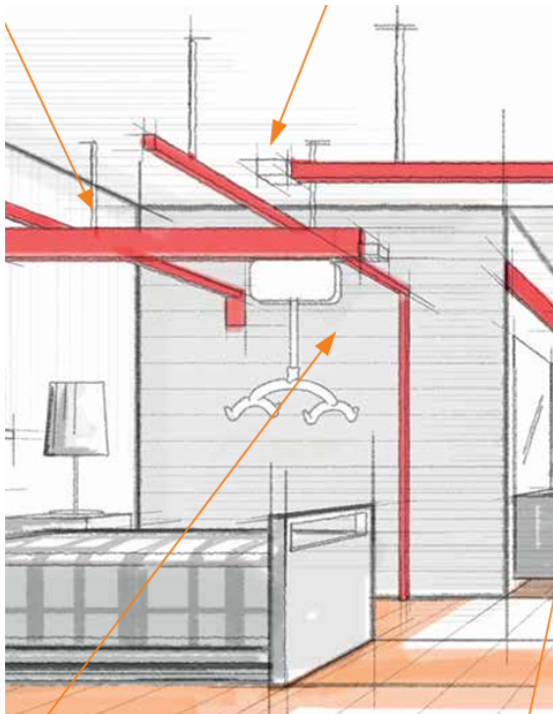


VADSTENA
KOMMUN

Källa: Ritning från Vadstena fastighets AB. Mått från Bygg-Jan i Kumla AB.

Takhöjd

Installation av takburna lyfthjälpmedel (dubbla skenor/travers) i samtliga lägenheter är möjligt utifrån takens bärrighet, men Wasagården har bara 2,50 m i takhöjd och skenorna tar en del av takhöjden i anspråk. Detta i sin tur kommer att begränsa lyfthjälpmedlens användbarhet, framför allt när längre personer behöver lyfthjälp.



Källa: Ectac. Molift skensystem.

För att skapa en hemlik boendemiljö i lägenheterna skulle skenorna behöva byggas in, men då sänkts takhöjden så mycket att man inte klarar Boverkets krav på 2,40 m i takhöjd i bostadsrum. Detta innebär att skenorna behöver ligga fullt synliga såsom i bilden ovan.

Takhöjden kan även påverkas av behovet att dra kablage för fiber och annan digital infrastruktur innanför innertaket.



VADSTENA
KOMMUN

Fiberanslutning

I nuläget saknas fiberanslutning i fastigheten, samtidigt som en stor del av modern välfärdsteknik är beroende av stabil digital uppkoppling. Sammantaget innebär detta att tekniska installationer konkurrerar om begränsat utrymme i tak- och installationszoner.

Reservkraft

Ur ett vård- och patientsäkerhetsperspektiv ställs krav på stationär reservkraft med full kapacitet, då vissa boende är beroende av medicinteknisk utrustning såsom andningsmaskiner. Att installera hundra procentig reservkraft i en befintlig byggnad kan innebära betydande tekniska och utrymmesmässiga utmaningar, vilket behöver beaktas vid bedömning av fastighetens renoveringsbarhet.

Behov och åtgärder för beräkning av ombyggnation

Vid en eventuell ombyggnation och renovering av Wasagården behöver ett flertal kompletterande behov beaktas. Dessa omfattar såväl fastighetstekniska åtgärder som krav kopplade till moderna vårdboendens standard samt verksamhetens lokalbehov.

När det gäller fastigheten som helhet krävs omfattande uppgraderingar av tekniska system för att möta dagens krav på funktionalitet, säkerhet och driftssäkerhet. Detta innefattar bland annat installation eller modernisering av fjärrvärme och fjärrkyla, brandlarm och sprinklersystem samt ventilationsanläggning. Vidare behöver solavskärmning, såsom markiser, ses över och anpassas. Infrastruktur för välfärdsteknik, exempelvis digital tillsyn, trygghetslarm och uppkopplade hjälpmedel, behöver byggas ut och integreras i hela fastigheten. För att säkerställa en robust drift även vid störningar krävs tillgång till fullständig reservkraft, liksom fiberanslutning till samtliga lägenheter.



VADSTENA
KOMMUN

Även den yttre miljön behöver utvecklas. För personer med demenssjukdom är det särskilt viktigt med en trygg och överblickbar utemiljö. Detta innebär att tomten behöver inhägnas och utformas så att den främjar orienterbarhet, trygghet och självständighet. Utemiljön bör samtidigt erbjuda möjligheter till fysisk aktivitet och stimulans, vilket är väl belagt som betydelsefullt för välbefinnande och minskad oro hos personer med kognitiv svikt.

Lägenheterna behöver uppfylla en modern standard för särskilt boende. Detta inkluderar tillgång till egen tvättutrustning i form av tvättmaskin och torktumlare. För att möjliggöra en god och säker arbetsmiljö vid förflyttningar bör samtliga lägenheter utrustas med dubbla takskenor för taklyft. Badrummen bör vidare vara utrustade med höj- och sänkbara toaletter och tvättställ, vilket underlättar både för den boende och för personalen samt minskar risken för arbetsskador.

Utöver de enskilda lägenheterna krävs ändamålsenliga gemensamhetsutrymmen på varje avdelning. Varje enhet behöver ha tillgång till kök och matsal samt gemensamhetsytor såsom vardagsrum, vilket är centralt för att skapa en hemlik miljö och främja social samvaro. Avdelningsköken ska vara utrustade med separat tvättställ, och det ska finnas personaltoalett på varje avdelning. Dessutom behövs förråd för förbrukningsmaterial i direkt anslutning till verksamheten.

Ett vårdboende av denna typ kräver även ett antal övergripande funktioner. Det innefattar sköterskeexpedition, administrativa kontorslokaler samt konferensrum för möten och arbetsplatsträffar. Vidare behövs särskilda utrymmen för städutrustning samt tvättstuga för hantering av gemensamma textilier. Även om arbetskläder i dagsläget hanteras via externa tvättlösningar behöver det finnas en lokal tvättstuga för personalens behov.



För att stödja den dagliga verksamheten krävs dessutom tillgång till rehabrum, förråd för hjälpmedel samt laddinfrastruktur för exempelvis permobiler och elcyklar. Den befintliga kaféverksamheten utgör en viktig social funktion och bör därför bevaras i någon form.

Personalens arbetsmiljö är en central aspekt i planeringen. Det behöver finnas ändamålsenliga personalutrymmen, inklusive separata omklädningsrum för dam och herr med tillhörande dusch och toalett, personalmatsal samt vilrum.

Slutligen finns behov av lagerutrymmen för läkemedel samt beredskapslager för livsmedel och övrigt material. Dessa funktioner är viktiga både ur ett verksamhets- och beredskapsperspektiv.

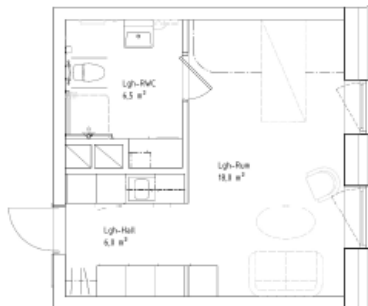
Källarvåningen utgör en betydande yta och därmed en potentiell resurs i fastigheten. I nuläget är dessa utrymmen dock inte anpassade ur arbetsmiljösynpunkt, vilket begränsar möjligheten att använda dem för verksamhetskritiska funktioner utan omfattande åtgärder. Detta påverkar i sin tur fastighetens totala flexibilitet vid en ombyggnation.

Effekter av ombyggnation av Wasagården

Beräkningar som genomförts av Bygg-Jan i Kumla AB baserade på tillgängliga ytor i byggnaden, visar att Wasagården teoretiskt skulle kunna byggas om till maximalt 58 lägenheter för vårdboende. I denna beräkning ingår även ombyggnation av ovanvåningen på Hagagården där åtta lägenheter i rätt storlek ryms. Det är dock viktigt att betona att denna bedömning enbart är en översiktlig och teoretisk beräkning utifrån byggnadens totala yta. Om en ombyggnation skulle bli aktuell krävs ett mer fördjupat arbete där arkitekter tar fram nya och mer detaljerade ritningar. Ett sådant arbete kan visa att det faktiska antalet möjliga lägenheter blir lägre än den teoretiska uppskattningen.



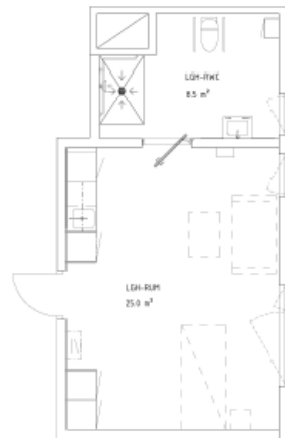
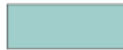
VADSTENA
KOMMUN



LÄGENHET TYP 1

1:100

31,5 m²



LÄGENHET TYP 2

1:100

33 m²



Källa: Ritning Sweco på uppdrag av Bygg-Jan i Kumla AB.

För att utnyttja befintlig yta maximalt har två lägenhetstyper använts, båda med ursprung från faktiska lägenheter i Länsgårdens vårdboenden. Detta val har gjorts eftersom enbart kvadratiska lägenheter skulle ge för trånga korridorer medan enbart rektangulära lägenheter i sin tur skulle innebära onödigt breda korridorer.

Byggnadens form

Byggnadens utformning innebär dessutom begränsningar i hur verksamheten kan organiseras. Planlösningen medger endast sex lägenheter per flygel och våningsplan, vilket skulle resultera i relativt små avdelningar. Avdelningar av denna storlek bedöms vara svåra att bemanna på ett resurseffektivt sätt, vilket innebär organisatoriska och ekonomiska utmaningar i driften.

Bygg-Jan i Kumla AB har utgått från mittflygeln i Wasagården vid beräkningar för antal lägenheter och har med hjälp från Sweco ritat upp hur detta teoretiskt skulle kunna se ut.



VADSTENA
KOMMUN



Källa: Ursprungsritning Vadstena fastighets AB, illustrationsritning AB Bygg-Jan i Kumla AB och Sweco.

Skissen innehåller bara lägenheter, kök och en mindre yta för samvaro. Gemensamhetslokaler, förråd, personaltoalett och yta för administration skulle i den här skissen placeras i byggnadens huvudkropp (i ryggen på husets E-form).

För att kunna utnyttja ytan har två olika lägenhetstyper använts, vilka beskrivits tidigare i detta faktaunderlag. Hela ritningen finns med som bilaga till detta faktaunderlag.

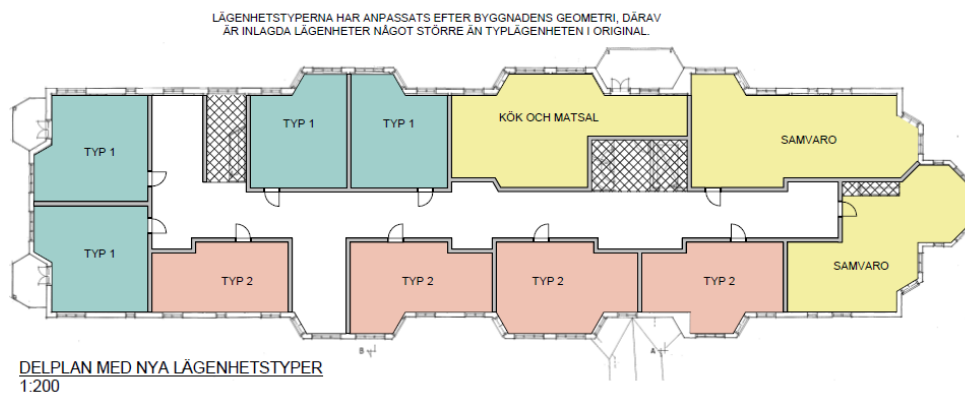
Hagagårdens bottenvåning rymmer i nuläget bland annat nya Kompetenscentrum vilket innebär att lägenheter enbart kan vara placerade på ovanvåningen i denna byggnad. I underlaget är utgångspunkten att dessa verksamheter behöver motsvarande yta även i framtiden. Sweco har tagit fram två alternativa skisser för hur



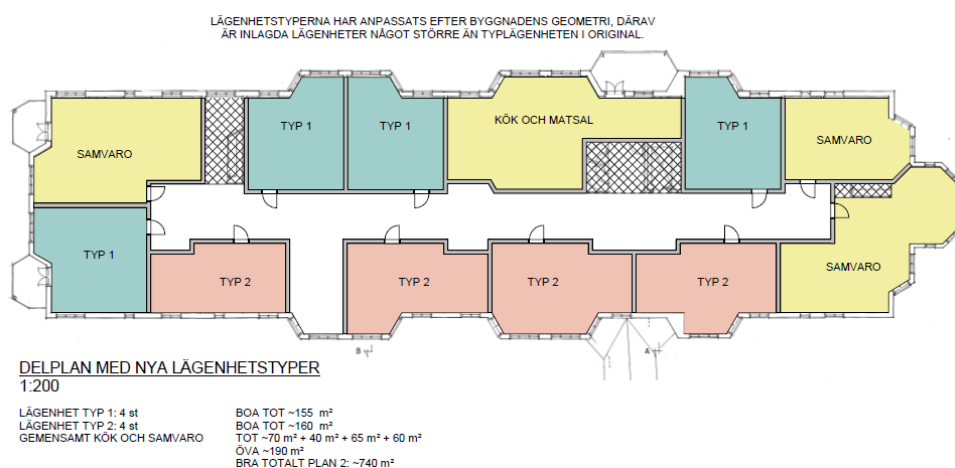
VADSTENA
KOMMUN

lägenheterna skulle kunna vara placerade. Med gällande mått rymmer ytan åtta lägenheter samt kök, matsal och gemensamhetsyta för samvaro. Även har lägenheter av båda typerna använts för att få ut maximalt antal på ytan.

Sweco har tagit fram två alternativa lösningar för dessa åtta lägenheter och utformningen av övriga ytor. Både skisser över alternativ 1 och 2 finns bifogade som bilagor till detta faktaunderlag.



Källa: Sweco Alternativ 1 Hagagården.



Källa: Sweco Alternativ 2 Hagagården.



VADSTENA
KOMMUN

Innertakens förutsättningar

När det gäller byggnadens tekniska förutsättningar har innertaken en bärighet som möjliggör installation av dubbla takskenor för personlyftsanordningar. Samtidigt är takhöjden i lägenheterna begränsad till 2,50 meter, vilket innebär att installation av sådana system riskerar att skapa arbetsmiljöproblem, särskilt i situationer där vårdtagare är långa. Den begränsade takhöjden medför även att det inte är möjligt att bygga in takskenorna för att skapa en mer trivsam och hemlik miljö. Om takskenorna byggs in skulle takhöjden i bostadsrummen understiga Boverkets krav på minst 2,40 meter, vilket innebär att regelverket då inte skulle uppfyllas. En takhöjd under 2,40 meter skulle inte godkännas i ett bygglov.

Nytt kompletterande vårdboende

Ett nytt kompletterande vårdboende behöver kunna täcka alla behov som inte kan tillfredsställas genom ombyggnation och renovering av Wasagården och skapa förutsättningar för samlokalisering av hemtjänst och hemsjukvård samt samlokalisering med ny vårdcentral och folktandvård.

Fastighetsbehov på kort sikt

Renovering utifrån nya lagkrav kommer att behöva genomföras för att verksamhet ska kunna bedrivas i nuvarande fastighet fram till eventuell evakuering eller flytt till nybyggt vårdboende.

Evakuering

Då en omfattande renovering/ombyggnation av Wasagården beräknas ta 16-18 månader krävs en evakuering av de boende under



VADSTENA
KOMMUN

byggnationstiden. Därtill behöver bemanningssituationen under evakueringstiden lösas.



VADSTENA
KOMMUN

Källor och merläsning

Boverkets byggregler (BBR), BFS 2011:6 med ändringar, Boverket

Boverkets författningssamling - Boverkets byggregler (föreskrifter och allmänna råd). BFS 2011:6

Anpassning av krav på tillgänglighet och användbarhet vid ändring,

Boverket

Anpassning av krav vid ändring - PBL kunskapsbanken - Boverket

Ökad trygghet mot brand i äldreboenden med bättre släcksystem,

Sveriges riksdag

48EE1F06-3FCF-4D6B-BE71-51D2C98BC16F

Arbetsmiljölagen (1977:1160), Sveriges riksdag

Arbetsmiljölagen (1977:1160) | Sveriges riksdag

Arbetsplatsens utformning AFS 2020:1, Arbetsmiljöverket

Arbetsplatsens utformning (AFS 2020:), grundföreskrifter (upphävda)

Belastningsergonomi, Arbetsmiljöverket

Belastningsergonomi - Arbetsmiljöverket

Basala hygienrutiner inom vård och omsorg, Socialstyrelsen

Senaste version av SOSFS 2015:10 Socialstyrelsens föreskrifter om basal hygien i vård och omsorg - Socialstyrelsen

Smittskydd och beredskap, Folkhälsomyndigheten

Smittskydd och beredskap — Folkhälsomyndigheten

Patientsäkerhetslagen (2010:659), Sveriges riksdag

Patientsäkerhetslag (2010:659) | Sveriges riksdag

Lag (2006:544) om kommuners och regioners åtgärder inför och vid extraordinära händelser, Sveriges riksdag



VADSTENA
KOMMUN

Lag (2006:544) om kommuners och regioners åtgärder inför och vid
extraordinära händelser i fredstid och höjd beredskap | Sveriges riksdag

Beredskap inom äldreomsorgen, Socialstyrelsen

Beredskap - Socialstyrelsen

Vård- och omsorgsboenden – planering och utformning, Boverket

Riktlinjer och vägledningar - Boverket

Miljöanpassningar som bidrar till ökad delaktighet, Svenskt

Demenscentrum

Miljöanpassningar som bidrar till ökad delaktighet

Arbetsplatsens utformning AFS 2020:1, Arbetsmiljöverket

Miljöanpassningar som bidrar till ökad delaktighet

Livsmedelshygien – översikt, Vårdhandboken

Översikt - Vårdhandboken

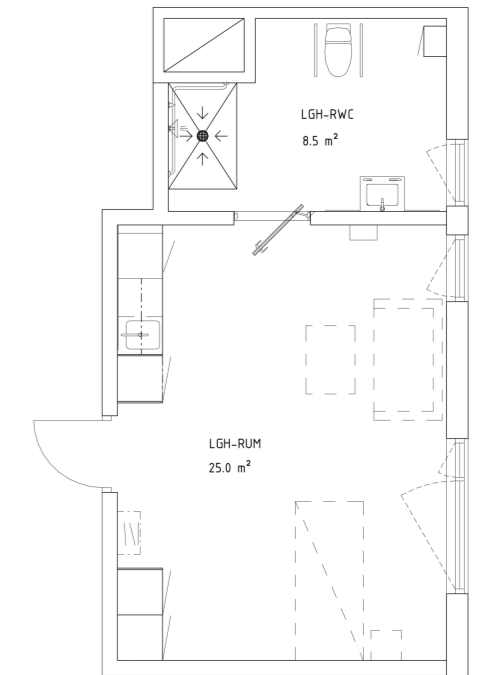
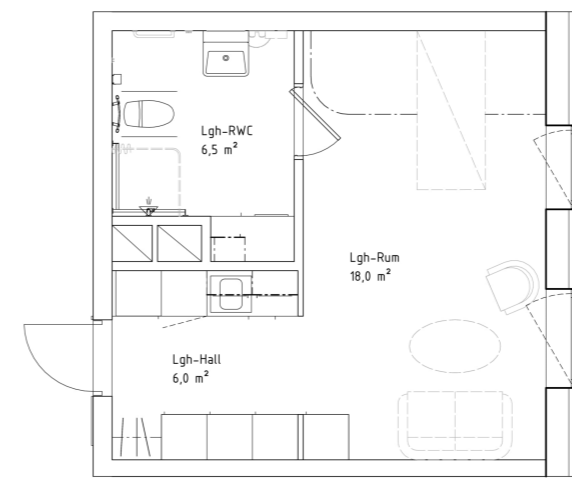
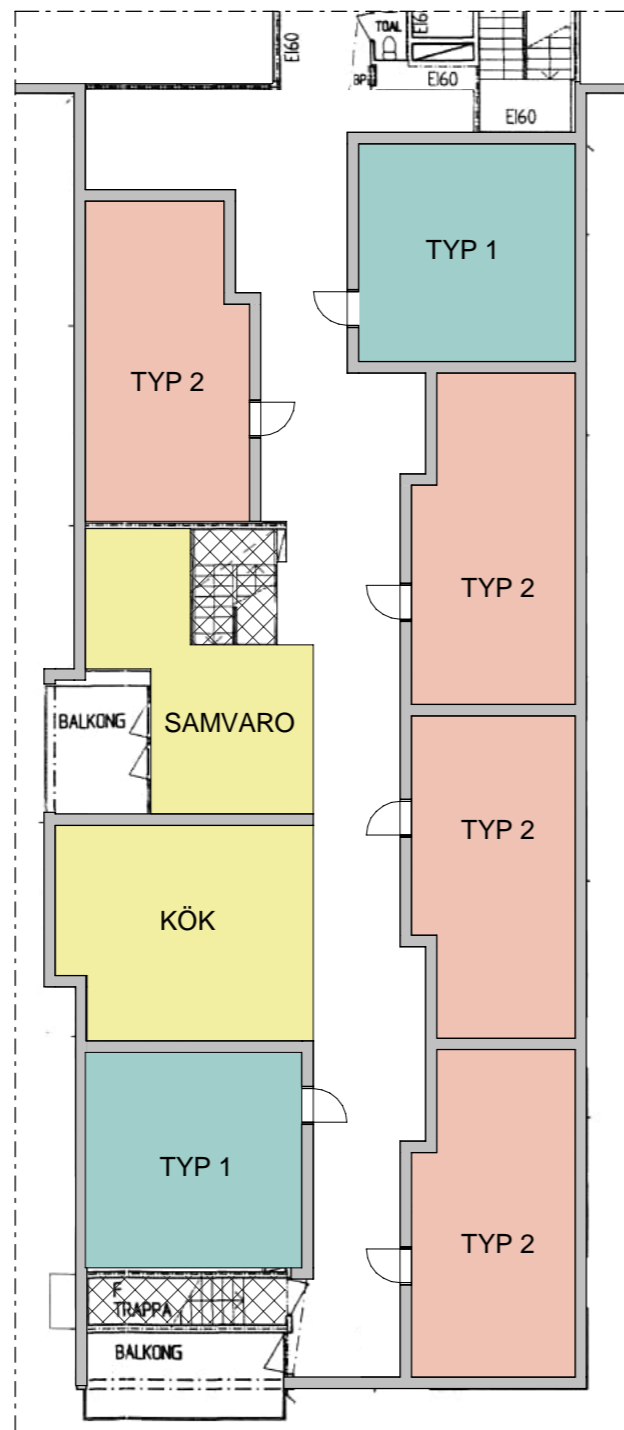
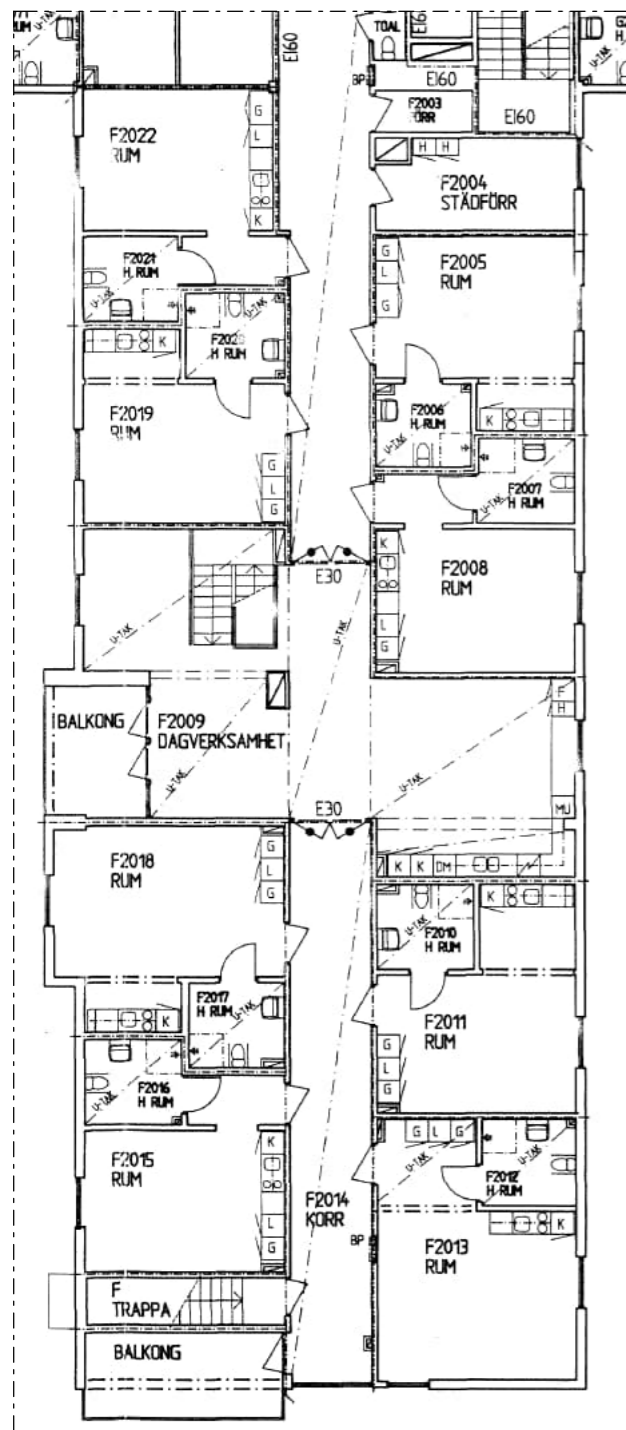
Ledningssystem för systematiskt kvalitetsarbete, Socialstyrelsen

Ledningssystem för systematiskt kvalitetsarbete - Socialstyrelsen

Robusta förskolor, skolor, vård- och omsorgslokaler, Sveriges

Kommuner och Regioner

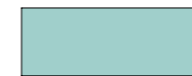
Robusta förskolor, skolor, vård- och omsorgslokaler



LÄGENHET TYP 1

1:100

~31,5 m²



LÄGENHET TYP 2

1:100

~33 m²

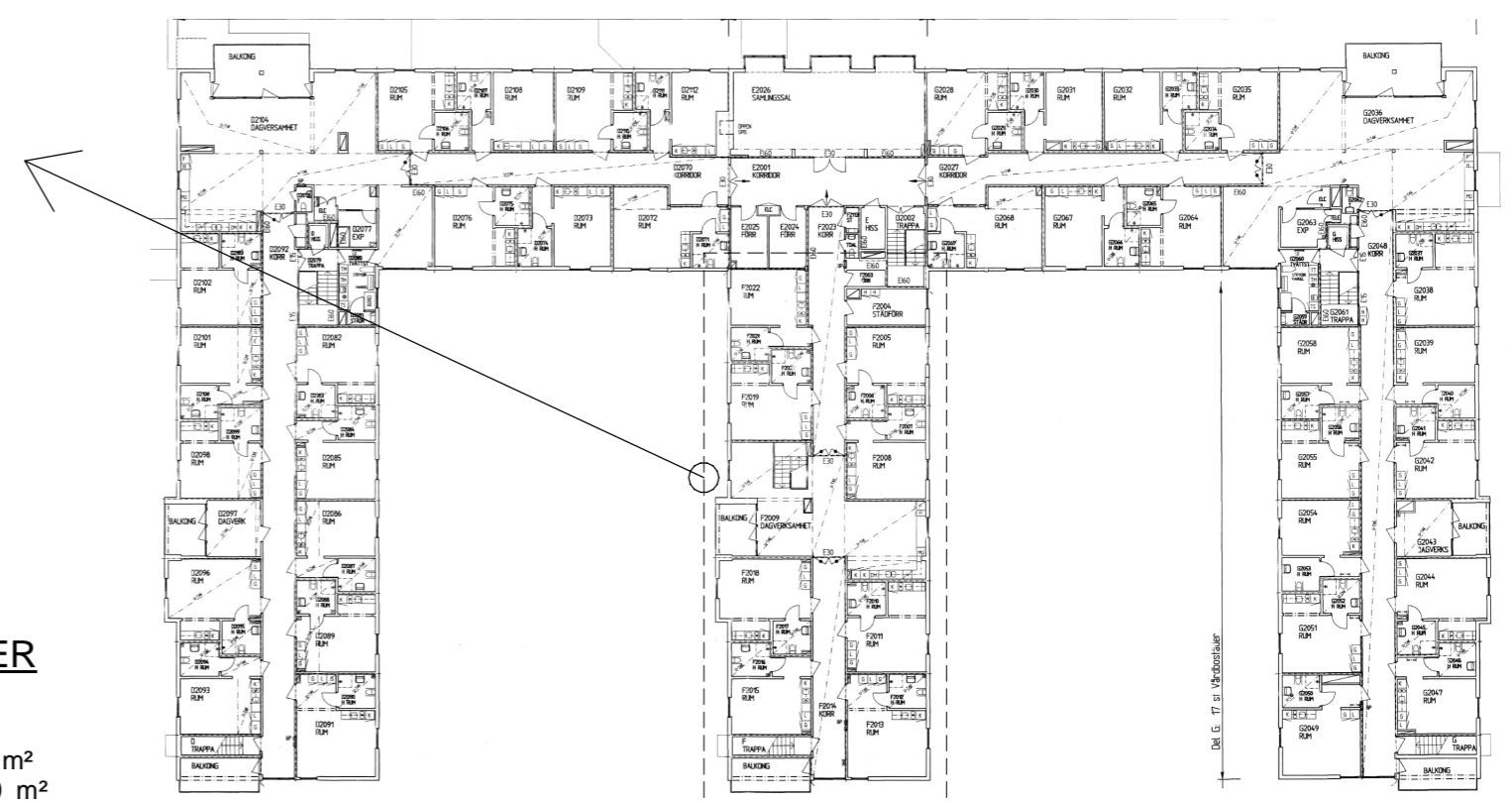


DELPLAN BEFINTLIGT UTFÖRANDE
1:200

DELPLAN MED NYA LÄGENHETSTYPER
1:200

LÄGENHET TYP 1: 2 st
LÄGENHET TYP 2: 4 st
GEMENSAMT KÖK OCH SAMVARO
DELPLAN
BRA TOTALT PLAN 2: ~740 m²

BOA TOT ~60 m²
BOA TOT ~140 m²
TOT ~65 m²
ÖVA ~140 m²

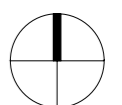


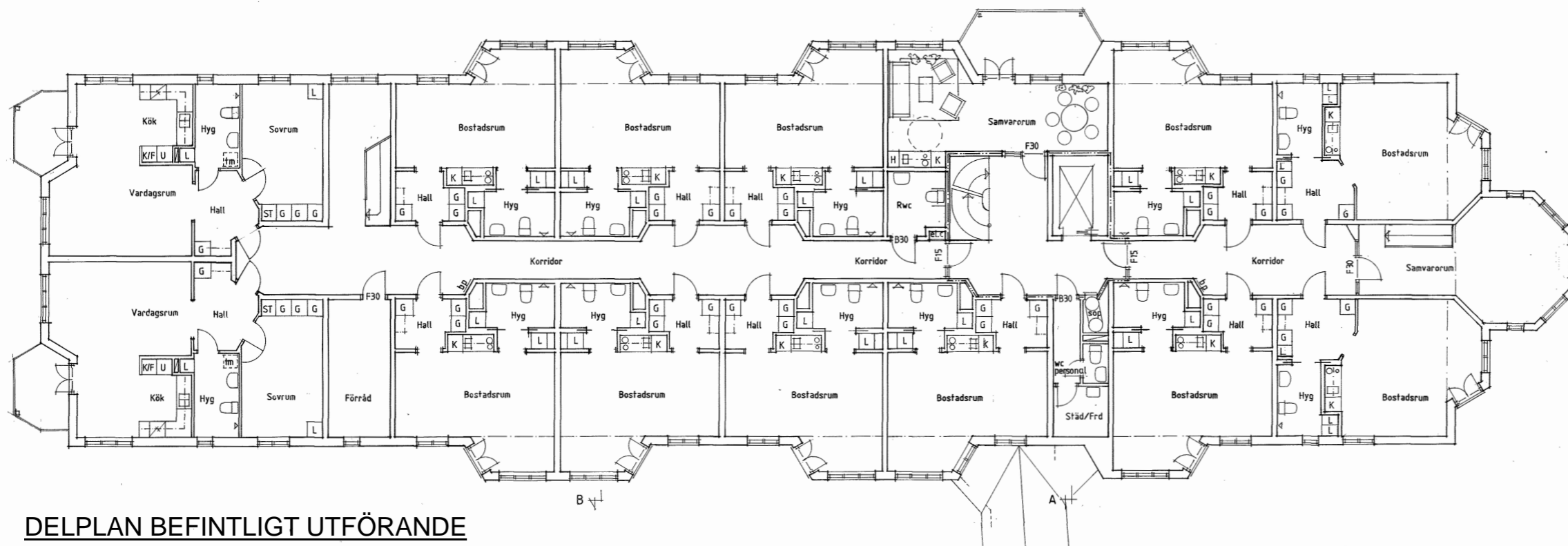
ÖVERSIKTSPLAN BEFINTLIGT UTFÖRANDE
1:500

0 1 5 10m

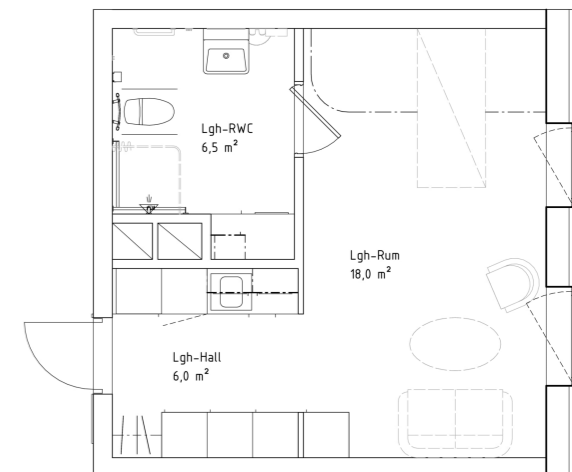
Skala -

1:200 (A3)





DELPLAN BEFINTLIGT UTFÖRANDE
1:200



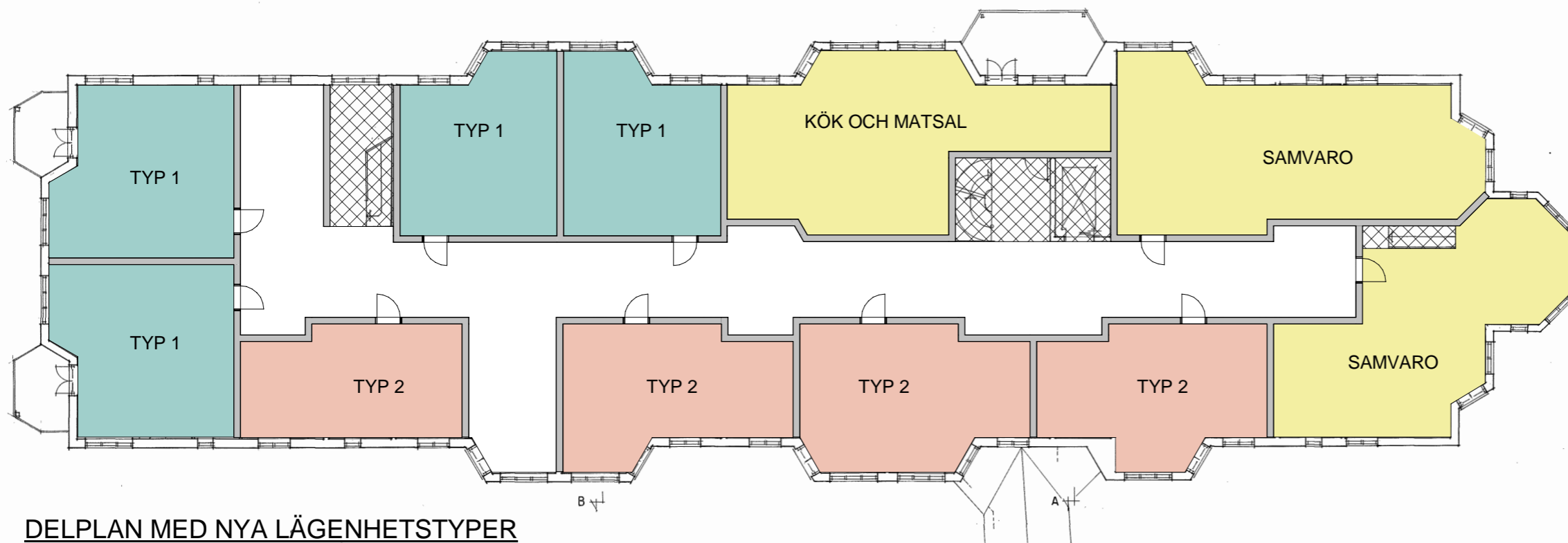
LÄGENHET TYP 1

1:100

~31,5 m²



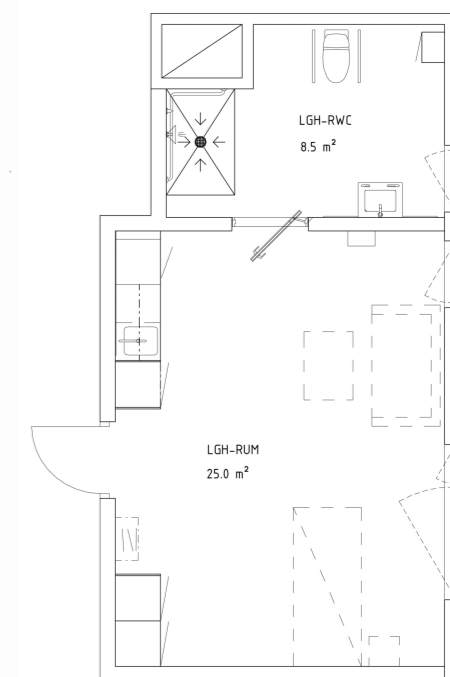
LÄGENHETSTYPERNA HAR ANPASSATS EFTER BYGGNADENS GEOMETRI, DÄRAV ÄR INLAGDA LÄGENHETER NÅGOT STÖRRE ÄN TYPLÄGENHETEN I ORIGINAL.



DELPLAN MED NYA LÄGENHETSTYPER
1:200

LÄGENHET TYP 1: 4 st
LÄGENHET TYP 2: 4 st
GEMENSAMT KÖK OCH SAMVARO

BOA TOT ~160 m²
BOA TOT ~160 m²
TOT ~70 m² + 75 m² + 65 m²
ÖVA ~210 m²
BRA TOTALT PLAN 2: ~740 m²

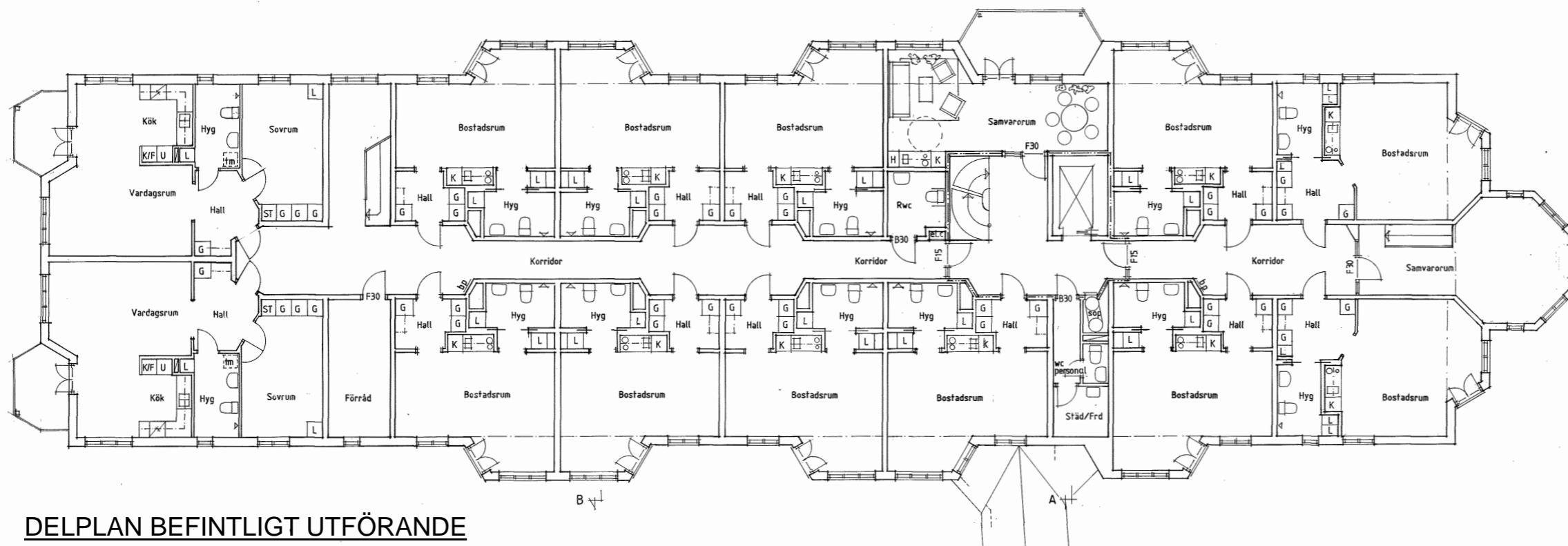


LÄGENHET TYP 2

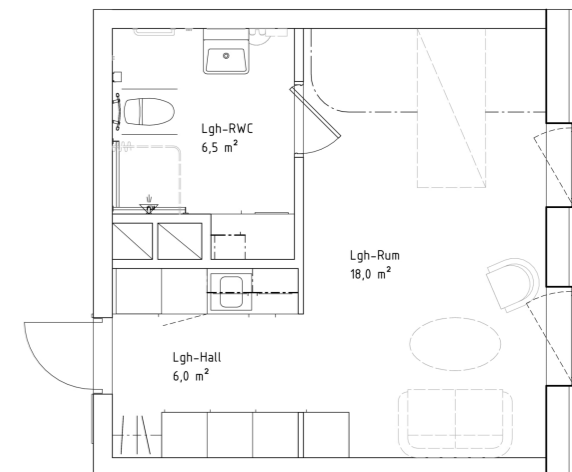
1:100

~33 m²



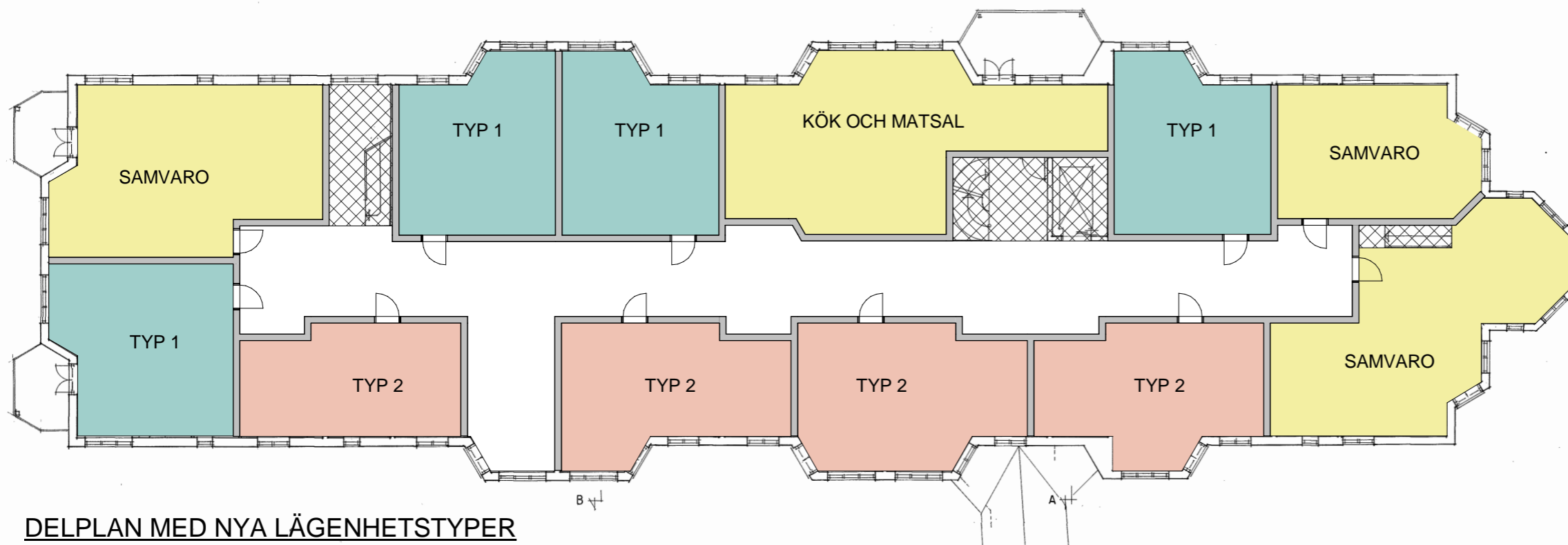


DELPLAN BEFINTLIGT UTFÖRANDE
1:200



LÄGENHET TYP 1
1:100
~31,5 m²

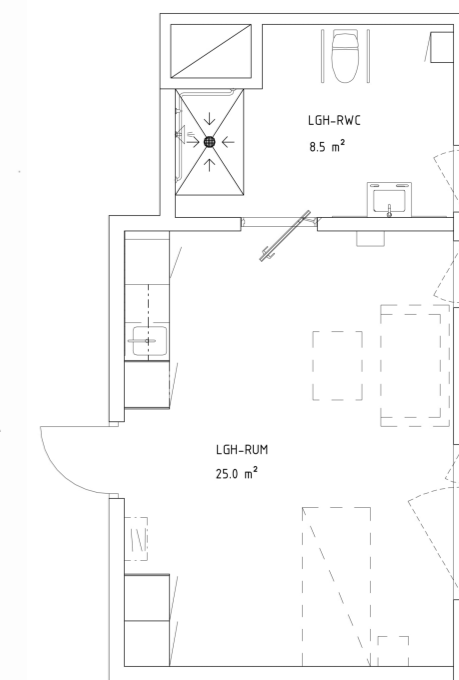
LÄGENHETSTYPERNA HAR ANPASSATS EFTER BYGGNADENS GEOMETRI, DÄRAV ÄR INLAGDA LÄGENHETER NÅGOT STÖRRE ÄN TYPLÄGENHETEN I ORIGINAL.



DELPLAN MED NYA LÄGENHETSTYPER
1:200

LÄGENHET TYP 1: 4 st
LÄGENHET TYP 2: 4 st
GEMENSAMT KÖK OCH SAMVARO

BOA TOT ~155 m²
BOA TOT ~160 m²
TOT ~70 m² + 40 m² + 65 m² + 60 m²
ÖVA ~190 m²
BRA TOTALT PLAN 2: ~740 m²



LÄGENHET TYP 2
1:100
~33 m²



VADSTENA
KOMMUN

Vätterngården

**Faktaunderlag i utredning för nytt
vårdboende i Vadstena kommun**



VADSTENA
KOMMUN

Innehåll

| | |
|---|-----------|
| Inledning | 3 |
| Metod | 3 |
| Bakgrundsfakta om Vättergården | 4 |
| Regelverk och krav som styr ett vårdboendes utformning | 5 |
| Socialtjänstlagstiftning och föreskrifter | 5 |
| Boverkets regelverk | 5 |
| Arbetsmiljökrav | 6 |
| Hygien och smittskydd | 6 |
| Beredskap och robusthet | 6 |
| Krav på funktioner och ytor i modernt vårdboende | 6 |
| Lägenheter | 6 |
| Gemensamma ytor | 7 |
| Service- och stödfunktioner | 7 |
| Logistik, flöden och verksamhetsanpassning | 8 |
| Fastighetens status och tekniska förutsättningar | 8 |
| Fastighetens status utifrån verksamhetsperspektiv | 8 |
| Verksamhetens behovsbedömning | 9 |
| HSB:s bedömning av renovering och underhåll | 10 |
| Faktorer som påverkar renovering | 12 |
| Planmässiga begränsningar | 12 |
| Effekter av att behålla Vättergården | 12 |
| Nytt kompletterande vårdboende | 13 |
| Evakuering | 13 |
| Källor och merläsning | 15 |



VADSTENA
KOMMUN

Inledning

Det här är ett tillkommande faktaunderlag till utredningsuppdraget som kommunstyrelsen fattade beslut om våren 2024. I samband med kommunstyrelsens sammanträden den 12 januari 2026 togs ett beslut om tilläggsdirektiv till vårdboendeutredningen.

Utförlig bakgrund, beskrivning av utredningsuppdraget samt redogörelse för samtliga i utredningen ingående faktaunderlag återfinns i ett särskilt dokument, "Bakgrund, uppdrag och läsanvisning".

Metod

För faktaunderlagen i utredningen har olika metoder tillämpats för faktasamling och eventuell databearbetning.

Detta faktaunderlag bygger på information från forskningsaktörer, myndigheter, konsultstöd och den egna kommunala organisationen.

Syftet är att beskriva Vätterngården utifrån status och tekniska förutsättningar, krav på funktioner samt regelverk som styr vårdboendets utformning.

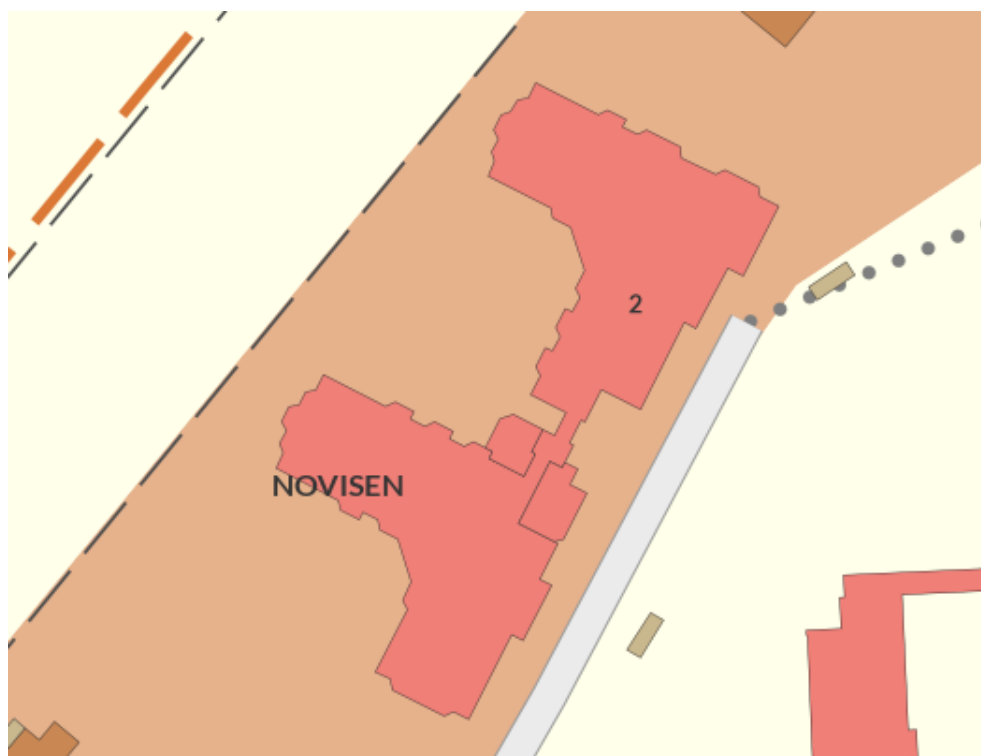


VADSTENA
KOMMUN

Bakgrundsfakta om Vättergården

Vätterngården ligger i Kvarteret Novisen och byggdes 1995.

Byggnaden har den här formen:



Vätterngården. Källa: Vadstena kommuns kartportal

Boendet består av 54 lägenheter och en gemensamhetslokal.

Vätterngården drivs i kommunal regi men fastigheten ägs av HSB Östergötland.

Boendet har en total area på 4507 kvadratmeter.

Boendet har idag fem avdelningar med den här fördelningen utifrån inriktning och antal lägenheter.

| Avdelning | Inriktning | Antal lägenheter | Totalt |
|-------------|------------|------------------|--------|
| Björkbacken | Somatisk | 11 | 11 |
| Solgläntan | Demens | 11 | 11 |
| Rosengården | Demens | 11 | 11 |
| Sjövik | Somatisk | 10 | 10 |



| | | | |
|--------------|----------|----|-----------|
| Fyrhem | Somatisk | 11 | 11 |
| Summa | | | 54 |

Boendet har möjlighet att erbjuda lägenheter till motsvarande 54 personer. På grund av begränsade personalutrymmen har en lägenhet tagits i bruk som expedition för legitimerad personal.

För närvarande bedrivs ingen korttidsvård eller växelvård på Vätterngården.

Mer ingående information om verksamhetens innehåll på Vättergården går att läsa i faktaunderlaget "Verksamhetsbeskrivning och verksamhetsbehov".

Regelverk och krav som styr ett vårdboendes utformning

Detta avsnitt redogör kortfattat för de regelverk och krav som styr ett vårdboendes utformning. För mer omfattande information finns andra faktaunderlag i denna utredning.

Socialtjänstlagstiftning och föreskrifter

Ett särskilt boende för äldre ska enligt socialtjänstlagen tillhandahålla en god levnadsnivå och utformas så att den enskildes behov av trygghet, integritet och självbestämmande tillgodoses. Kraven omfattar såväl den fysiska miljön som verksamhetens organisering. Sedan Vätterngården uppfördes har kraven på boendestandard, tillgänglighet och möjlighet till individanpassning successivt skärpts.

Socialstyrelsens föreskrifter och allmänna råd tydliggör att särskilt boende ska erbjuda bostäder som så långt som möjligt motsvarar ordinärt boende, vilket bland annat innebär egna lägenheter med



fullvärdiga hygienutrymmen och möjlighet till privatliv. Detta innebär högre krav på ytor, avskiljbarhet och teknisk standard än vad som ofta var utgångspunkt vid byggnation för 30–50 år sedan.

Vidare ställs krav på att lokalerna ska möjliggöra god vård och omsorg även vid förändrade behov, exempelvis vid ökad vårdtyngd, kognitiv svikt eller behov av palliativ vård. Fastighetens utformning behöver därför stödja flexibla arbetssätt och möjliggöra anpassningar över tid då kraven på att kunna bedriva avancerad vård ökat och kommer att öka ytterligare.

Boverkets regelverk

Boverkets byggregler (BBR) styr krav på tillgänglighet, säkerhet, hygien, hälsa och miljö i byggnader. Även om befintliga byggnader i vissa fall omfattas av lättnader, aktualiseras dagens krav vid ombyggnationer och större renoveringar. För vårdboenden är särskilt kraven på tillgänglighet och användbarhet centrala, då lokalerna ska fungera för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga.

Sedan de aktuella vårdboendena byggdes har kraven på tillgänglighet, hissar, dörrbredder, vändytor samt tillgång till hygienutrymmen i direkt anslutning till bostaden skärpts. Även krav på dagsljus, inomhusklimat och buller har utvecklats, vilket kan innebära att äldre byggnader har svårt att fullt ut uppfylla dagens standard utan omfattande ingrepp.

Brandkyddskraven har också förändrats över tid. Nutida regelverk ställer högre krav på utrymning, brandcellsindelning och tekniska system, särskilt i byggnader där boende kan ha begränsad förmåga att själva sätta sig i säkerhet.

Arbetsmiljökrav

Arbetsmiljölagen ställer krav på att arbetsgivaren ska säkerställa en god och säker arbetsmiljö för personalen. I vårdboenden innebär detta bland annat krav på tillräckliga ytor, goda arbetsflöden och möjlighet att



VADSTENA
KOMMUN

använda hjälpmedel på ett ergonomiskt korrekt sätt. Sedan Vätterngården uppfördes har arbetsmiljökraven blivit mer detaljerade och mer konsekvent tillämpade.

Arbetsmiljöverkets föreskrifter tydliggör att lokaler ska utformas så att risker för belastningsskador, olyckor och ohälsa förebyggs. Detta påverkar exempelvis utformningen av hygienutrymmen, förråd, läkemedelshantering och personalutrymmen. Äldre byggnader har ofta begränsningar i planlösning och takhöjd som kan försvåra anpassning till dagens arbetsmiljökrav.

Hygien och smittskydd

Kraven på hygien och smittskydd i vårdboenden har utvecklats avsevärt, inte minst till följd av erfarenheter från pandemier och ökad medvetenhet om vårdrelaterade infektioner. Socialstyrelsens och Folkhälsomyndighetens rekommendationer ställer krav på goda förutsättningar för basala hygienrutiner, vilket påverkar både bostädernas och de gemensamma ytornas utformning.

Moderna krav innebär bland annat att varje boende ska ha tillgång till eget hygienutrymme, att det ska finnas ändamålsenliga tvätt- och avfallsflöden samt möjlighet att avskilja boende vid smitta.

Beredskap och robusthet

Krav på beredskap och robusthet i samhällsviktiga verksamheter har fått ökad betydelse under senare år. Vårdboenden omfattas av krav på kontinuitet i verksamheten även vid störningar såsom elavbrott, vattenbrist eller IT-störningar. Detta innebär behov av reservkraft, redundanta system och ändamålsenliga lokaler för krishantering.

Äldre fastigheter är ofta inte projekterade för dagens krav på teknisk redundans och kan ha begränsade möjligheter att installera reservkraft eller moderna trygghets- och larmsystem.



VADSTENA
KOMMUN

Krav på funktioner och ytor i modernt vårdboende

Lägenheter

Ett modernt vårdboende ska erbjuda bostäder som så långt som möjligt motsvarar ordinärt boende, samtidigt som de är anpassade för omfattande vård- och omsorgsinsatser. Lägenheterna ska utgöra den boendes privata sfär och utformas för att möjliggöra självbestämmande, integritet och trygghet.

Varje lägenhet ska vara utformad som en egen bostad med separat hygienutrymme. Ytorna behöver vara tillräckliga för att rymma både möblering enligt den boendes önskemål och nödvändiga hjälpmedel, såsom personlyftar, rullstolar och vårdsängar. Planlösningen ska medge goda arbetsförhållanden för personal, inklusive tillräckliga vändytor och åtkomst från flera sidor vid omvårdnad.

Vidare ställs krav på tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga. Detta omfattar bland annat dörrbredder, tröskelfria övergångar, kontrastmarkeringar samt möjlighet att installera och använda trygghetsteknik. Dagens krav innebär generellt större ytor per lägenhet än vad som var norm vid byggnation av äldre vårdboenden, vilket kan påverka möjligheten till ombyggnad inom befintlig stomme.

Gemensamma ytor

Gemensamma ytor i ett vårdboende ska stödja både social gemenskap och individuella behov. Dessa ytor har en central betydelse för de boendes livskvalitet och ska bidra till en hemlik miljö snarare än en institutionell prägel.

Moderna vårdboenden ska erbjuda ändamålsenliga utrymmen för måltider, samvaro och aktiviteter, med god tillgång till dagsljus och



möjlighet till avskildhet. Ytorna ska vara dimensionerade för små grupper för att skapa lugn och trygghet, särskilt för personer med kognitiv svikt. Möjlighet till flexibel användning är viktigt för att kunna anpassa verksamheten över tid.

Tillgång till utemiljö är en viktig del av de gemensamma funktionerna. Trädgårdar, uteplatser eller balkonger ska vara tillgängliga och trygga, med möjlighet till vistelse året runt. I äldre vårdboenden saknas ofta tillräckliga eller tillgängliga gemensamma ytor, vilket kan begränsa möjligheten att uppfylla dagens krav på social miljö och aktivitet.

Service- och stödfunktioner

För att vårdboendet ska fungera effektivt och säkert krävs ändamålsenliga service- och stödfunktioner. Dessa omfattar bland annat kök, förråd, tvätt, avfallshantering samt utrymmen för läkemedel och hjälpmedel. Funktionerna ska vara utformade för att stödja rationella flöden och minimera risken för fel och belastningsskador.

Kök och måltidsfunktioner ska möjliggöra säker livsmedelshantering och anpassas efter verksamhetens omfattning, oavsett om maten tillagas på plats eller levereras. Tvätt- och avfallsutrymmen ska utformas med tydliga flöden för att minska risken för smittspridning. Äldre fastigheter har ofta begränsade ytor för dessa funktioner, vilket kan leda till kompromisser som inte är förenliga med dagens krav.

Personalutrymmen, såsom omklädningsrum, pausutrymmen och administrativa lokaler, är en förutsättning för en hållbar arbetsmiljö. Dagens arbetsmiljökrav innebär högre standard och större ytor än vad som ofta avsattes vid äldre vårdboenden. Brist på ändamålsenliga stödfunktioner påverkar både personalens arbetsmiljö och verksamhetens kvalitet.



VADSTENA
KOMMUN

Logistik, flöden och verksamhetsanpassning

Ett modernt vårdboende ska vara utformat för att stödja tydliga och säkra flöden för boende, personal, besökare, varor och avfall.

Utformningen ska minska risken för störningar i omsorgen och skapa förutsättningar för effektiv verksamhet.

Planlösningen ska möjliggöra separering av rena och orena flöden samt underlätta tillsyn och trygghet utan att inkräkta på den boendes integritet. Äldre byggnader har ofta planlösningar som inte är anpassade för dagens krav på logistik och smittskydd, vilket kan begränsa möjligheterna till verksamhetsanpassning vid renovering.

Fastighetens status och tekniska förutsättningar

Vätterngården har idag ändamålsenliga lägenheter där avancerad vård kan bedrivas på ett korrekt sätt. Badrummen är tillräckligt stora och samtliga lägenheter är utrustade med takskenor för att kunna installera en lyftanordning när så behövs. Även de allmänna utrymmena är för verksamheten tillräckligt stora.

Vätterngården byggdes för 30 år sedan och under denna tid har krav och behov av förråd och gemensamma utrymmen förändrats. Bland annat saknas utrymmen för förvaring av vårdutrustning samt utrymmen och funktioner för krisberedskap. Idag saknar boendet en gemensam kaféverksamhet liksom den på Wasagården, något som efterfrågas av både boende och anhöriga. Ytor för administration utgörs av tre små kontor för chefer och samordnare och ett renodlat konferensrum saknas. Detta innebär att APT:er behöver förläggas i externa möteslokaler.

Vätterngården har i dagsläget delvis svårt att möta de behov av infrastruktur och de system som krävs för att stödja modern användning



VADSTENA
KOMMUN

av larm, sensorer och nätverk. Fastigheten saknar idag även förutsättningar att möta nya och kommande lagar och föreskrifter avseende bland annat klimatanpassade boendemiljöer för äldreomsorgen. Under sommarhalvåret blir det i nuläget väldigt varmt i lägenheterna, vilket kan ha negativ inverkan på de boendes hälsa.

Verksamhetsansvariga enhetschefer bedömer att fastigheten börjar bli sliten. Verksamheten har råkat ut för flera akuta reparationer av exempelvis VVS-system (vatten och avlopp) och elsystem. På grund av fastighetens ålder kan, utifrån verksamhets bedömningar, större renoveringar bli aktuella inom en snar framtid, såsom exempelvis byte av golv i stora delar av fastigheten, byten av gemensamma kök samt renovering av samtliga badrum. Flera av ovanstående renoveringar är svåra att utföra när verksamheten är i gång.

Fastighetens status utifrån verksamhetsperspektiv

Kommunstyrelsens förvaltning har getts i uppdrag att tillsammans med socialförvaltningen och HSB utreda förutsättningar och kostnader för Vadstena kommun att fortsatt bedriva vård- och omsorgsverksamhet i lokalerna i ett medellångt (10 år) och ett långsiktigt perspektiv (40 år).

Verksamhetens behovsbedömning

En sammanställning avseende verksamhetens bedömda underhållsbehov, förändrade lagkrav samt övriga identifierade utvecklingsönskemål kopplade till Vätterngårdens äldreboende har under utredningen översänts till HSB. Syftet har varit att ge ett samlat underlag för vidare analys av fastighetens långsiktiga funktionalitet, standard och anpassning till gällande och kommande krav inom äldreomsorgen.



När det gäller underhållsbehov bedöms ytskikten i stora delar av de allmänna utrymmena vara slitna, framför allt i korridorer där både golv och tapeter uppvisar ett tydligt renoveringsbehov. Det har därför funnits behov av att klargöra hur den befintliga underhållsplanen ser ut för dessa ytor. Vidare är badrummen i respektive lägenhet i behov av renovering, då både ytskikt och fast inredning är slitna. I vissa lägenheter förekommer även skadade golv som behöver bytas ut. För att få en helhetsbild av tidigare åtgärder efterfrågades en sammanställning över hur många lägenheter som årligen har renoverats bakåt i tiden. Även status för utbyte av kök behöver redovisas, inklusive vad som eventuellt återstår att genomföra. Därutöver behöver funktionen hos reservkraften säkerställas.

Utifrån lagkrav och verksamhetsrelaterade krav finns behov av att säkerställa att samtliga gemensamma kök har separata handfat. Tvättstugans placering i direkt anslutning till kök behöver också ses över. I detta sammanhang aktualiserades frågan om kostnaden för att installera kombinerad tvättmaskin/torktumlare i varje lägenhet, samt hur detta skulle påverka behovet av den gemensamma tvättstugan. Beroende på kostnadsbild och genomförbarhet bör även möjligheten att flytta dörr eller vidta andra åtgärder övervägas för att undvika att entrén till nuvarande tvättstuga ligger i direkt anslutning till köket. Vidare finns ett behov av fler förråds möjligheter för att bättre kunna möta krav på beredskapskapacitet.

Utöver underhållsbehov och lagkrav har verksamheten identifierat ett antal utvecklingsönskemål. Det finns behov av ett cykel- och permobilförråd med möjlighet till laddning, vilket är viktigt både ur tillgänglighets- och säkerhetsperspektiv. Vidare efterfrågas lokaler för rehabilitering och träning för de boende, för att stärka möjligheterna till bibehållen funktionsförmåga. Ett ytterligare önskemål är att möjliggöra



VADSTENA
KOMMUN

kaféverksamhet med en entré som kan nås utan att besökare behöver passera genom en vårdavdelning. Detta bedöms kunna bidra till ökad öppenhet och social samvaro. I dagsläget måste man passera genom en vårdavdelning för att nå den gemensamma samlingslokalen.

Vadstena kommun har mot bakgrund av ovanstående önskat en överskådlig redovisning av HSB:s renoveringsplan för fastigheten, samt en analys av i vilken utsträckning ombyggnationer kopplade till lagkrav och övriga önskemål är tekniskt och ekonomiskt genomförbara. Detta bör även inkludera en samlad kostnads kalkyl för de åtgärder som bedöms möjliga att genomföra.

HSB:s bedömning av renovering och underhåll

HSB har i samband med möte med kommunen redogjort för hur man ser på de behov som verksamheten har lyft avseende Vätterngården. HSB utgår i sin underhållsplanering från att fastigheten är att betrakta som ett flerbostadshus, vilket innebär att någon särskild hänsyn till vårdboendeverksamhetens specifika behov inte tas inom ramen för den ordinarie underhållsplanen.

För underhåll av allmänna utrymmen avsätter HSB cirka 500 tkr per år. Utöver detta finns budget för åtgärder i tio lägenheter per år, vilket omfattar golv och väggar men inte badrum. Med denna planering bedömer HSB att samtliga lägenheter, exklusive badrum, kommer att vara genomgångna inom en femårsperiod.

När det gäller krav på separata handfat för handhygien i avdelningsköken uppger HSB att kostnaden uppgår till cirka 15 tkr per handfat. Frågan om att installera kombinerad tvätt- och torkmaskin i varje lägenhets badrum har också diskuterats. Kostnaden för en sådan lösning uppskattas till cirka 146 tkr per år. Samtidigt behöver tillgänglighetskraven i badrummen utredas vidare för att avgöra om detta är en genomförbar åtgärd.



HSB bedömer att det finns möjligheter att tillskapa ytterligare förrådsutrymmen, genom att på vinden konvertera idag outnyttjade förråd, som i nuläget är avsedda för de boende, till verksamhetsyta. Dessa skulle kunna användas för bland annat beredskapsmaterial. Vidare bedöms det vara möjligt att skapa cykel- och permobilförråd genom att ersätta befintliga cykelställ med tak med enklare förrådslösningar, det vill säga genom att "byta" befintlig takyta mot en annan typ av förrådsutrymme.

Möjligheterna att inrätta kaféverksamhet med en entré som inte kräver passage genom en vårdavdelning bedöms behöva utredas vidare, då detta kräver en mer fördjupad analys av fastighetens förutsättningar.

I dialogen diskuterades även hur renoveringar på bästa sätt kan genomföras ur ett praktiskt perspektiv. Trots att det eventuellt blir ekonomiskt mest fördelaktigt att renovera en avdelning i taget förordar HSB ändå styckesrenovering. Enligt HSB finns inget behov av att tomställa hela fastigheten för att renovera till nyskick utifrån ett 40-årsperspektiv, utan underhåll och renoveringar bör i stället ske successivt och löpande över tid. HSB beskriver att så kallad styckesrenovering innebär att en enskild lägenhet renoveras efter avrop från verksamheten. Vilka åtgärder som genomförs bestäms i samråd mellan fastighetsägaren och verksamheten. Renoveringen kan omfatta exempelvis ytskikt såsom golv och väggar, och på sikt även ytskikt i badrum. Enligt gällande avtal finns möjlighet att genomföra renovering av cirka tio lägenheter per år. Om denna nivå upprätthålls innebär det att samtliga lägenheter kan ha renoverats inom en period på knappt sex år.

När det gäller möjligheten att installera tvättmaskin och torktumlare i lägenheternas badrum bedömer HSB att den enklaste lösningen är att placera en kombinerad tvätt- och torkmaskin i den nisch där det i dag



VADSTENA
KOMMUN

finns en skåpslösning. Avloppslösningen kan utformas på olika sätt beroende på badrummets skick. I badrum som ännu inte har renoverats kan avloppet placeras på vägg och därefter dras ned till befintligt avlopp, alternativt kopplas till tvättställets avlopp. I badrum som renoveras kan avloppsledningen i stället fräsas ned under golvmattan.

Avseende möjligheten att använda vindsutrymmet för beredskapslager eller förråd framhåller HSB att kommunen behöver specificera vilken yta i kvadratmeter som efterfrågas. Förutsättningarna påverkas av vindsutrymmets snedtak samt av vilken typ av utrustning eller material som ska förvaras där och hur detta kan rymmas inom den tillgängliga volymen.

När det gäller reservkraft anger HSB att dimensioneringen av ett stationärt reservkraftaggregat behöver utgå från fastighetens nuvarande huvudsäkring, som enligt uppgift uppgår till 100 A. Fastighetsägaren menar att frågan därför behöver ställas till nätägaren Vattenfall för rekommendation om lämplig storlek på aggregatet. Den slutliga dimensioneringen beror också på vilken verksamhet som ska kunna hållas i drift vid ett strömavbrott och vilka effektbehov denna verksamhet har. Kommunen behöver därför ta fram ett underlag över vilka funktioner som behöver säkerställas vid reservkraftsdrift.

När det gäller stambyten i flerbostadshus uppger HSB att branschen generellt utgår från en teknisk livslängd på omkring 50 år. För Vätterngården skulle detta i så fall innebära att ett stambyte kan bli aktuellt omkring år 2045. Samtidigt betonar HSB att tidpunkten kan variera beroende på stammarnas faktiska skick och eventuella skador, vilket gör att behovet kan uppstå tidigare eller senare.

I hyresavtalet anges att syftet med kommunens förhyrning är att bedriva äldreboendeverksamhet, samtidigt som lägenheterna i



underhållshänseende behandlas som vanliga bostadslägenheter. HSB förklarar att detta beror på hur avtalet behövde utformas i relation till hyreslagstiftningen. Eftersom fastigheten innehåller både bostäder och lokaler var det inte möjligt att teckna ett rent lokalavtal för hela fastigheten. I stället upprättades ett så kallat blockuthyrningsavtal. Även momsreglerna påverkas av hur ytor för bostäder respektive lokaler definieras. Mot denna bakgrund har bostadsdelarna i avtalet behandlats som just bostäder, vilket innebär att bestämmelserna i hyreslagen tillämpas för dessa ytor. Den nuvarande hyresnivån baseras också på denna utgångspunkt. Om lägenheterna i stället ska betraktas och hanteras som vårdbostäder med högre krav på exempelvis underhåll och standard behöver detta enligt HSB också återspeglas i hyresnivån.

När det gäller frågan om normalt slitage konstaterar HSB att verksamheten i fastigheten ofta medför ett större slitage än i vanliga bostäder. Detta gäller även i lokaldelarna. Som exempel nämns att de skåp som är installerade i badrummen ibland skadas genom att de utsätts för vatten vid duschning. Samtidigt framhåller HSB att ytskikten i bostäderna i många fall kan vara i relativt gott skick även efter lång tids användning. Bedömningen av vad som utgör normalt respektive onormalt slitage behöver därför göras i varje enskilt fall.

För att möjliggöra jämförelser mellan utredningens tre olika alternativ har kommunen efterfrågat en mer detaljerad redovisning av HSB:s underhållsplan för Vätterngården som HSB återkommit med efter mötet. Denna omfattar planerade åtgärder utöver ytskikt och badrum i boenderum, korridorer och kök, både på tio års sikt och på fyrtio års sikt, med angivande av när i tiden åtgärderna planeras att genomföras. En sådan plan bör enligt diskussionen utformas utifrån bedömningar av fastighetens tekniska skick, men också med utgångspunkt i en realistisk bedömning av HSB:s ekonomiska möjligheter ur ett övergripande



VADSTENA
KOMMUN

perspektiv. (Planerat och historiskt underhåll av Vättergården finns bifogat som bilaga).

Utöver ovanstående frågor diskuterades även konsekvenserna av en nyligen genomförd brandtillsyn. Utifrån den kan sannolikt ett stort antal dörrar behöva försees med nya dörrstängare av så kallad free-swing-modell till följd av myndighetskrav. Kostnaden för dessa åtgärder bedöms falla på hyresgästen, det vill säga Vadstena kommun.

Faktorer som påverkar renovering

Möjligheterna att renovera, bygga om eller bygga till Vätterngården påverkas av flera strukturella och planmässiga begränsningar.

Planmässiga begränsningar

Med senaste bygglov från 2020, då gemensam samlingshall byggdes, har 4507 kvm bebyggts (max är 4500 kvm). Därmed tillåter detaljplanen inte fler tillbyggnader. Ska verksamheten kunna möta hygienkraven och krav på beredskap så behöver lägenheter i fastigheten tas i bruk för dessa ändamål.

Inom ramen för lokaliseringsstudien har utbyggnad av Vätterngården (1,2 ha) undersökts, men den politiska styrgruppen har ansett att detta inte är en lösning att gå vidare med då områdets kvaliteter riskeras byggas bort vid en tillbyggnad samt att det finns konkurrerande markanvändningar.

Effekter av att behålla Vätterngården

Den modell för underhåll och upprustning som HSB förordar, med styckesrenovering i kombination med löpande åtgärder, medför ett antal konsekvenser som är viktiga att beakta ur ett verksamhets- och planeringsperspektiv. En central effekt är att denna successiva renoveringsmodell inte möjliggör att fastigheten når upp till samma



enhetliga och moderna standard som ett nybyggt vårdboende. Eftersom åtgärder genomförs stegvis och vid olika tidpunkter kommer standarden att variera mellan lägenheter under en längre period, vilket påverkar både boendemiljö och arbetsmiljö.

Genomförandet av styckesreoveringar är dessutom beroende av att lägenheter blir tillgängliga, vilket i praktiken sker i samband med att en boende flyttar ut, ofta till följd av dödsfall. Detta innebär att takten i reoveringsarbetet inte fullt ut kan styras av planering eller behov, utan påverkas av faktorer som kommunen inte råder över. Samtidigt förutsätter reoveringarna att det finns möjlighet att tillfälligt ställa lägenheter tomma. I en situation där efterfrågan på vårdboendeplatser är hög och köer uppstår, är handlingsutrymmet begränsat. Kommunen har ett ansvar att erbjuda plats inom rimlig tid och kan därför inte låta lägenheter stå tomma under någon längre period för reovering, vilket ytterligare försvårar ett effektivt genomförande.

Vindsutrymmet kan efter isolering och ombyggnation inte inrymma all typ av förråd, vilket innebär att några lägenheter får tas i bruk för dessa ändamål. Det i sin tur innebär minskat antal boendeplatser och lägre hyresintäkter.

Stambyte och reovering av ventilation kommer att behöva genomföras inom 20–25 år. I normalfallet står hyresvärden för evakueringskostnader i samband med större reoveringar, men HSB har i förda diskussioner uttryckt att man inte ser behov av att ens vid reovering av avloppsstammar behöver evakuera. Verksamheten delar inte HSB:s uppfattning om att det är möjligt att bedriva vård- och omsorgsverksamhet samtidigt som avloppsstammar och/eller ventilationstrummor reoveras. Krävs en evakueringslösning kommer detta att behöva bekostas av Vadstena kommun.



VADSTENA
KOMMUN

Fastighetens fysiska förutsättningar innebär också begränsningar. Då tomten redan har utnyttjat byggrätten maximalt återstår i praktiken endast vindsutrymmet för eventuell utökning av funktioner. Vinden är dock inte lämplig för alla typer av förråd, särskilt inte sådana som behöver vara lättillgängliga och användas frekvent i verksamheten. Detta medför att vissa befintliga lägenheter kan behöva tas i anspråk för förrådsändamål. En sådan omdisponering innebär i sin tur att antalet tillgängliga vårdboendeplatser minskar. Ett minskat antal lägenheter får direkta ekonomiska konsekvenser i form av bortfall av hyresintäkter.

Nytt kompletterande vårdboende

Ett nytt kompletterande vårdboende behöver kunna täcka alla behov som inte kan tillfredsställas genom ombyggnation och renovering av Vätterngården och skapa förutsättningar för samlokalisering av hemtjänst och hemsjukvård samt samlokalisering med ny vårdcentral och folktandvård.

Evakuering

HSB utgår i underhållsplaneringen ifrån att Vätterngården är ett flerbostadshus och särskild hänsyn tas inte i detta till vårdboendeverksamheten. Sker renovering utifrån vad HSB själva förordar, det vill säga styckesrenovering, renoveras lägenheter i samband med utflytt. Detta förutsätter dock att behovet av SÄBO platser inte är större än att lägenheter kan undvaras under renoveringstid. Utifrån HSB:s beräkningar ska samtliga lägenheter kunna vara genomgångna inom fem år.

Verksamhetens bedömning är att vid större renoveringar såsom avloppsstammar och ventilation kommer evakuering att vara nödvändig av berörda avdelningar.



VADSTENA
KOMMUN



VADSTENA
KOMMUN

Källor och merläsning

Boverkets byggregler (BBR), BFS 2011:6 med ändringar, Boverket

[Boverkets författningssamling - Boverkets byggregler \(föreskrifter och allmänna råd\). BFS 2011:6](#)

Anpassning av krav på tillgänglighet och användbarhet vid ändring,

Boverket

[Anpassning av krav vid ändring - PBL kunskapsbanken - Boverket](#)

Ökad trygghet mot brand i äldreboenden med bättre släcksystem,

Sveriges riksdag

[48EE1F06-3FCF-4D6B-BE71-51D2C98BC16F](#)

Arbetsmiljölagen (1977:1160), Sveriges riksdag

[Arbetsmiljölagen \(1977:1160\) | Sveriges riksdag](#)

Arbetsplatsens utformning AFS 2020:1, Arbetsmiljöverket

[Arbetsplatsens utformning \(AFS 2020:\), grundföreskrifter \(upphävda\)](#)

Belastningsergonomi, Arbetsmiljöverket

[Belastningsergonomi - Arbetsmiljöverket](#)

Basala hygienrutiner inom vård och omsorg, Socialstyrelsen

[Senaste version av SOSFS 2015:10 Socialstyrelsens föreskrifter om basal hygien i vård och omsorg - Socialstyrelsen](#)

Smittskydd och beredskap, Folkhälsomyndigheten

[Smittskydd och beredskap — Folkhälsomyndigheten](#)

Patientsäkerhetslagen (2010:659), Sveriges riksdag

[Patientsäkerhetslagen \(2010:659\) | Sveriges riksdag](#)

Lag (2006:544) om kommuners och regioners åtgärder inför och vid extraordinära händelser, Sveriges riksdag



VADSTENA
KOMMUN

Lag (2006:544) om kommuners och regioners åtgärder inför och vid
extraordinära händelser i fredstid och höjd beredskap | Sveriges riksdag

Beredskap inom äldreomsorgen, Socialstyrelsen

Beredskap - Socialstyrelsen

Vård- och omsorgsboenden – planering och utformning, Boverket

Riktlinjer och vägledningar - Boverket

Miljöanpassningar som bidrar till ökad delaktighet, Svenskt

Demenscentrum

Miljöanpassningar som bidrar till ökad delaktighet

Arbetsplatsens utformning AFS 2020:1, Arbetsmiljöverket

Miljöanpassningar som bidrar till ökad delaktighet

Livsmedelshygien – översikt, Vårdhandboken

Översikt - Vårdhandboken

Ledningssystem för systematiskt kvalitetsarbete, Socialstyrelsen

Ledningssystem för systematiskt kvalitetsarbete - Socialstyrelsen

Robusta förskolor, skolor, vård- och omsorgslokaler, Sveriges

Kommuner och Regioner

Robusta förskolor, skolor, vård- och omsorgslokaler



Hyresavtal gällande blockuthyrning enl. JB 12 kap. 1 §.

MS 2006. 1192
VADSTENA KOMMUN
Kommunstyrelsen

2006-05-31

Diarienumr. 2005/010

Avtal nr. 5000-206-9001 Förteckn. 231

Hyresvärd HSB Grannskapsgårdar AB, Box 6077, 580 06 Linköping (org.nr. 556491-8299)

Hyresgäst Vadstena Kommun, 582 80 Vadstena (org.nr 212000-2825)

Hyresobjekt Johan III: s väg i Vadstena, Novisen nummer 2, lokal nr. 9001

Syfte med förhyrningen Att hyresgästen ska bedriva äldreboendeverksamhet i fastigheten.

Hyrestid Från och med 2006-06-01 till 2015-12-31

**Uppsägning/
Förlängningstid** Uppsägning av detta avtal skall ske skriftligen minst tolv (12) månader före hyrestidens utgång. I annat fall är avtalet förlängt med tio (10) år.

Förhyrningens omfattning Lägenheter enligt förteckning, bilaga 1, samt lokalytor enligt ritning, bilaga 2 samt tillfart för bil för in och urlastning samt 20 st. parkeringsplatser.
Följande utrymmen disponeras av fastighetsägaren för dennes drift och skötsel av fastigheten;
Undercentral inkl. vaktmästarförråd, elcentral, 2 st. fläktrum, 2 st. hissmaskinrum, soprum och 1 st. utvändigt garage.

Inredning Lokalen uthyrs utan särskild för verksamheten avsedd inredning.
Följande utrustning tillhör hyresgästen som bekostar drift, underhåll och nyanskaffning: handikappliftar med tillhörande skensystem samt trygghetslarmanläggning.

Underhåll Hyresvärden skall utföra och bekosta erforderligt underhåll av lokalerna och av honom tillhandahållen utrustning.

Hyresgästen förbinder sig att utföra och bekosta erforderliga reparationer och underhållsåtgärder som inte är en följd av normalt slitage.

Handwritten initials: MH, JH, MC

| | |
|--|----------|
| VADSTENA KOMMUN Socialnämnden 2015-04-16 | |
| Diarienumr. | 2015/117 |
| Diarietplan | 093 |
| Hid. | 2015.586 |



Detta innefattar underhåll av ytskikt på golv, väggar och tak, jämte inredning tillhandahållen av hyresvärden. Med normal förslitning avses sådan försämring av lägenheten genom ålder och bruk som är normalt för bostadslägenheter i allmänhet

Normalt underhåll av ytskikt i lägenhet (tak och väggar) utföres vid behov. Dock max. 10 lägenheter per år.

Skötsel och drift

Om inte annat överenskommit åligger det hyresvärden att i förekommande fall ombesörja skötsel, drift och underhåll av allmänna och gemensamma utrymmen.

Hyresgästen äger inte rätt att utan hyresvärdens skriftliga medgivande, i fastigheten, utföra inrednings- eller ändringsarbeten som direkt berör bärande byggnadsdelar eller för fastighetens funktion viktiga installationer såsom VA, el-ventilationssystem etc. tillhörande hyresvärden.

Sprinklerhuvuden och anordning för ventilation får inte av hyresgästen byggas in i inredning så att effekten av sådan anläggning försämras. Det åligger hyresgästen att vid utförande av inredningsarbeten se till att funktionen hos radiatorer och andra uppvärmningsanordningar i allt väsentligt behålls.

Revisions-
Besiktningar

Om vid myndighet påkallad revisionsbesiktning av el- eller sprinkleranordning konstateras fel och brister i hyresgästens tillhörig installation, ålägger det hyresgästen att på egen bekostnad inom av myndigheten föreskriven tid utföra begärda åtgärder. Om hyresgästen inte inom nämnda tid åtgärdat felen och bristerna äger hyresvärden rätt att på hyresgästens bekostnad utföra sådana åtgärder som myndighet föreskrivit.

Tillgänglighet till
vissa utrymmen

Utrymmen som fastighetsskötare och personal från Telia AB eller motsvarande måste ha tillgång till får inte blockeras med skåp, backar eller annat.

Byggvaru-
deklarationer

Om hyresgästen i enlighet med bestämmelser i detta avtal eller eljest utför underhålls-, förbättrings- eller ändringsarbeten avseende fastigheten skall han för hyresvärden i god tid före arbetenas utförande förete byggvarudeklarationer - i den mån sådana finns utarbetade - för de produkter och material som skall tillföras fastigheten.

Handwritten initials: JH, VP, MC



PBL-avgifter

Om hyresgästen utan erforderligt byggnadslov vidtar ändringar i fastigheten och hyresvärden till följd av detta enligt reglerna i PBL tvingas utge byggnadsavgift eller tilläggsavgift skall hyresgästen till hyresvärden utge motsvarande belopp.

Ledningar för telefoni och data

Hyresvärden bekostar dragningar av ledningar fram till lokalen. Ledningsdragning inne i lokalen utföres och bekostas av hyresgästen efter samråd med hyresvärden.

Hyra

2.800.000 kronor exkl. nedan följande tillägg per år;

Indexklausul

Ändring av ovan angiven hyra sker i enlighet med indexklausul, bilaga 3

Värme, varmvatten, el och VA

Ingår i hyran

Trappstädning

Ombesörjes och bekostas av hyresgästen

Emballage och sophämtning

Ingår i hyran beträffande följande avfallsfraktioner: Hushållsavfall, grovsoppor, tidningspapper, metallförpackningar, glasförpackningar, pappersförpackningar, och hårda plastförpackningar.

Det åligger hyresgästen att själv svara för och bekosta uppsamling, sortering, lagring och transport av hos hyresgästen förekommande avfallsfraktioner som här inte angivits.

Det åligger hyresvärden att tillhandahålla utrymme för lagring av sopor/emballage och ordna borttransport av avfallet.

Det åligger hyresgästen att sortera och placera avfallet i avsedda kärl på avsedd plats liksom, utan kompensation, medverka till den ytterligare källsortering som hyresvärden/myndigheter kan komma att bestämma.

Snöröjning och sandning

Ingår i hyran

Fastighetsskatt

Ersättning härför erläggs enligt särskild överenskommelse, bilaga 4

Oförutsedda kostnader

Skulle efter avtalets tecknande oförutsedda kostnader uppkomma för fastigheten på grund av:

Handwritten signatures: JH, PP, MC



Seu 7,
skc
2

a/ införande eller höjning av särskild för fastigheten utgående skatt, avgift eller pålaga varom riksdag, regering, kommun eller myndighet kan komma att besluta

b/ generella ombyggnadsåtgärder eller liknande på fastigheten som ej enbart avser lokalen och som hyresvärden åläggs att utföra till följd av beslut av riksdag, regering,, kommun eller annan myndighet.

skall hyresgästen med verkan från inträdd kostnadsökning erlægga ersättning till hyresvärden för den totala årliga kostnadsökningar för fastigheten.

Med skatt enligt a/ ovan avses ej moms och fastighetsskatt i den mån ersättning härför erläggs i enlighet med överenskommelse. Med oförutsedda kostnader menas sådana kostnader som vid avtalets tillkomst inte beslutats av det under a/ och b/ angivna insatserna. Ersättningen erläggs enligt regler om hyrans betalning.

Mervärdesskatt
(moms)

Om fastighetsägaren (hyresvärden) efter beslut av skattemyndigheten blir skattskyldig till moms för uthyrningen av fastigheten skall hyresgästen utöver hyran erlægga vid varje tillfälle gällande moms.

Momsen som erläggs i samband med hyran beräknas på angivet hyresbelopp jämte, enligt vid varje tidpunkt gällande regler för moms på hyra, på i förekommande fall enligt hyreskontraktet utgående tillägg och andra ersättningar.

Hyrans betalning

Hyran erläggs utan anfordran i förskott senast sista vardagen före varje kalendermånads början på postgiro 93 16 04-3.

Ränta/betalnings-
Påminnelse

Vid försenad hyresbetalning skall hyresgästen erlægga dels ränta enligt räntelagen, dels ersättning för skriftlig betalningspåminnelse enligt lagen om ersättning för inkassokostnader m.m. Ersättning för påminnelse utgår med belopp som vid varje tillfälle gäller enligt förordning om ersättning för inkassokostnader m.m.

Nedsättning hyra

Hyresgästen har inte rätt till ersättning för tid då sedvanliga underhållsarbeten utföres i fastigheten

MA. MC



Myndighetskrav

Det åligger hyresgästen att på eget ansvar och egen bekostnad svara för de åtgärder som av försäkringsbolag eller byggnadsnämnd, miljö och hälsovårdsnämnd, brandmyndighet eller annan myndighet efter tillträdesdagen kan komma att krävas för lokalens nyttjande för avsedd användning. Hyresgästen skall samråda med hyresvärden innan åtgärder vidtas.

Skyltar, markiser, fönster, dörrar etc.

Hyresgästen äger efter samråd med hyresvärden rätt att sätta upp för verksamheten sedvanlig skylt, under förutsättning att hyresvärden ej har befogad anledning att vägra och att hyresgästen inhämtat erforderligt tillstånd av berörd myndighet. Vid avflyttning åligger det hyresgästen att återställa ev. skador i fasaden.

Vid mera omfattande fasadrenoveringar åligger det hyresgästen att nermontera/uppmontera ev. skyltar, markiser och antenner på egen bekostnad.

Hyresgästen förbinder sig att inte uppsätta automater och skyltskåp på fasaden utan hyresvärden medgivande.

Markiser får endast sättas upp om hyresvärden godkänner färg, modell etc.

Hyresgästen svara för skador på grund av åverkan på fönster, skyltar och entré dörrar.

Låsanordningar

Det åligger hyresvärden att utrusta fastigheten med sådana lås och stöldskyddsanordningar som krävs för hyresgästens verksamhet.

Force majeure

Hyresvärden fritar sig från skyldighet att fullgöra sin del av avtalet och från skyldighet att erlagga skadestånd om hans åtaganden inte alls eller endast till onormalt hög kostnad kan fullgöras p.g.a. krig eller upplopp, samt p.g.a. arbetsinställelse, blockad, eldsvåda, explosion eller ingrepp av offentlig myndighet som hyresvärden inte råder över och inte heller kunnat förutse.

Andrahandshyra

Parterna är medvetna om att den hyra som skall uttas av andrahandshyresgästerna skall fastställas och regleras enligt hyreslagens bestämmelser.

Avtalets giltighet

Detta avtal gäller under förutsättning av hyresnämndens godkännande.



Skiljenämnd

Om tvist uppstår gällande tolkning av detta avtal skall tvisten lösas i skiljenämnd där vardera part tar sina egna kostnader.

Vadstena den .../5. 2006

HSB Grannskapsgårdar AB

Lena Hellman

Peter Lindgren

Vadstena Kommun

Margareta Cederberg

Margareta Cederberg

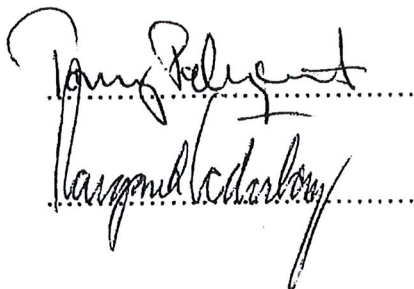
Tommy Palmqvist

Tillägg till köpekontrakt gällande Novisen 2 i Vadstena kommun

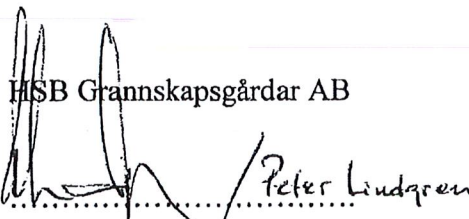
1. I den mån som överlämnande av praktisk anledning inte kunnat ske ligger ansvaret kvar på Säljaren tills överlämning har skett. Detta gäller vissa installationer i fastigheten Novisen 2, bl. a. brandlarmsanläggningen och driftövervakningen
2. Ansvaret för den anläggning för reservkraft som finns i fastigheten ligger på hyresgästen att hålla i fungerande skick. Fastighetsägaren har inget ansvar för att upprätthålla funktionen för denna.
3. Vid besiktning genomgången 24/5, med representanter för både Säljare och Köpare närvarande, konstaterades att tvättstugornas utrustning samt evakuering av luft från denna fungerade undermåligt. Den uppskattade kostnaden att ordna detta beräknas till ca 300 tkr. Köparen kan iordningsställa dessa under förutsättning att Säljaren står för denna kostnad.

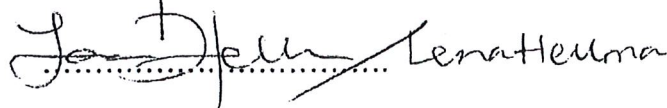
Vadstena, 31/5 2006

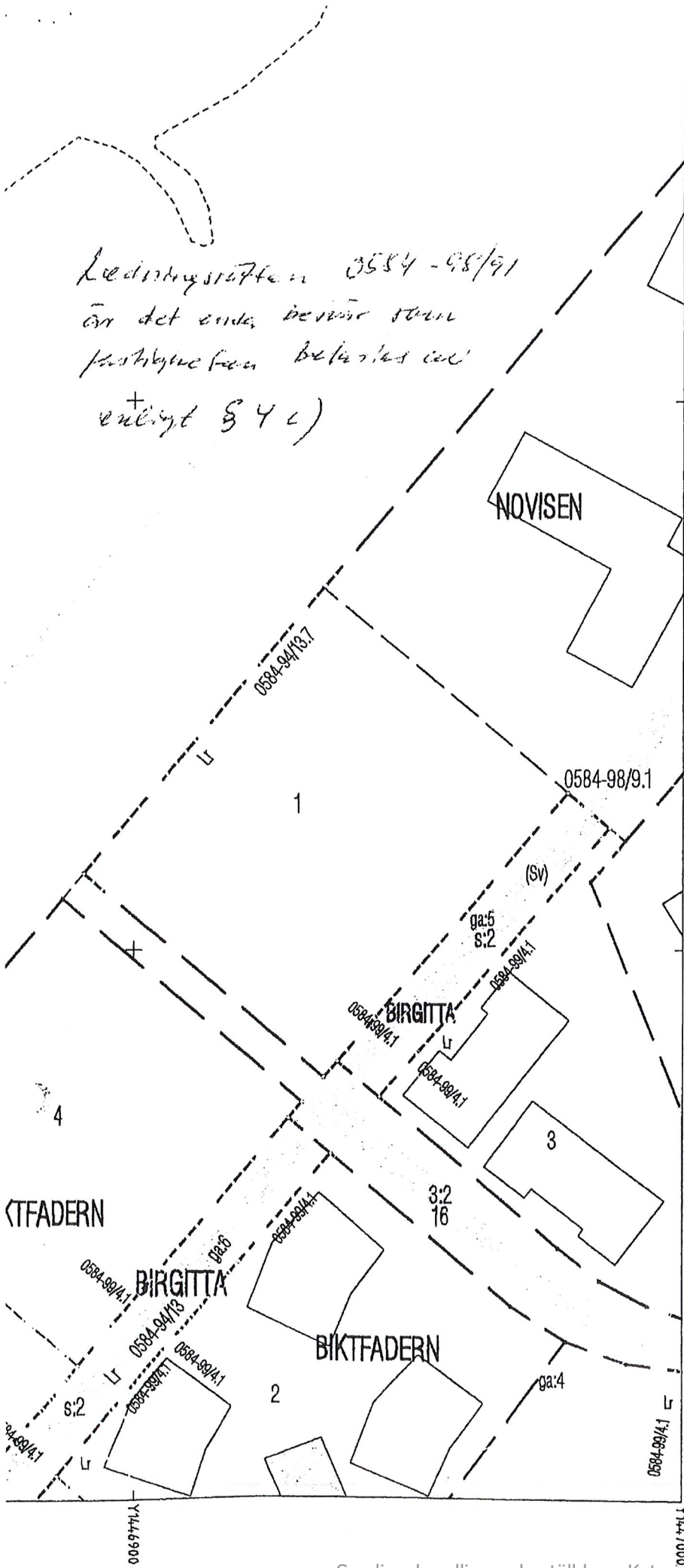
Vadstena kommun


.....
Lars-Göran Andersson

HSB Grannskapsgårdar AB


.....
Peter Lindgren


.....
Jani Järvelin



- Sv Sv Sv Servitut
- Ny Ny Ny Nyttjanderätt
- Lr Lr Lr Ledningsrätt
- ga:3 ga:4 ga:5 Gemensamhetsanläggning
- ga:10 alt EVL Vägföreningsområde
- VägR VägR Väggrätt
- fs:1 fs:1 fs:1 Fiskeansamling
- 3:4 3:4 3:4 Särskild flekelott
- 6:2 6:2 6:2 Jordboksflöke
- Sv 21-81:3.2, ga:10, Lr 20-82:1.1 Identitet, exempel
- Objekten kan vara redovisade utan identitet eller upplysningstext och yttillnad.
- Sv, Ny, Lr Upplysningstext
- < / > Aveskyljare/stopp
- < / > Sammanföringssocken

TOPOGRAFISK INFORMATION

Topografisk bakgrundsinformation till registerkartan, t ex vägar, strandlinjer och byggnader, redovisas förenklat.

- Väg, gata (min.bredd) Redovisas med varierande linjebred beroende på typ av väg/gata.
- Färja
- Järnväg
- Kraftledning, med transformator
- Kyrka
- Byggnad
- Biologiskt/geologiskt naturminne
- Gräns för nationalpark, naturreservat, skjutfält o dyl
- Strandlinje

Topografisk information från primärkarta redovisas förenklat på nedanstående sätt.

- Illustrationsgräns
- Sjö, kyrka Upplysningstext

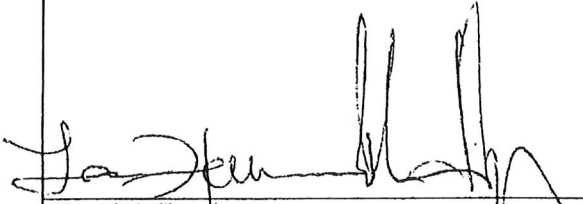
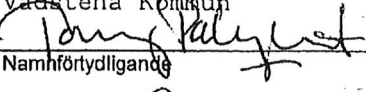
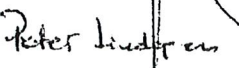
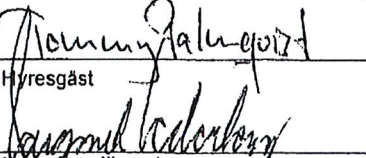
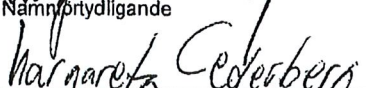
Ytterligare objekt kan förekomma.

Vadstena 2006-05-31
 [Signature]
 Peter Lindqvist Lena Hellman

Fastighetsindelningen aktuell 2004-09-07

| |
|-------------------------------------|
| Koordinatystem / plan |
| Bladkod: 0846933 |
| F D R [Handwritten initials] |



| | | |
|-------------|--|--|
| Avser | Hyreskontrakt nr 5000-206-9001 | i fastigheten Novisen 2 |
| Hyresvärd | HSB Grannskapsgårdar AB | |
| Hyresgäst | Vadstena Kommun | |
| Klausul | <p>Av det i kontraktet angivna hyresbeloppet – kronor <u>2.800.000:-</u> skall <u>90</u> % eller _____ kronor utgöra bashyra. Under hyrestiden skall med hänsyn till förändringarna i konsumentprisindex (totalindex med 1980 som basår) tillägg till hyresbeloppet utgå med en viss procent å bashyran enligt nedanstående grunder.</p> <ul style="list-style-type: none">– För hyresavtal som börjar löpa någon gång under tiden 1/1 – 30/6 anses bashyran anpassad till indextalet för oktober månad året innan.– För hyresavtal som börjar löpa någon gång under tiden 1/7 – 31/12 anses bashyran i stället anpassad till indextalet för oktober månad under samma tid.– Indextalet för den oktobermånad till vilken bashyran enligt ovan anses anpassad utgör bastal såvida inte annat avtalats enligt följande genom angivande av år. Annat överenskommet bastal, nämligen indextalet för oktober månad år 2005 <p>Skulle indextalet någon påföljande oktobermånad ha stigit i förhållande till bastalet, skall tillägg utgå med det procenttal varmed indextalet ändrats i förhållande till bastalet. I fortsättningen skall tillägg utgå i förhållande till indexändringarna, varvid hyresförändringen beräknas på basis av den procentuella förändringen mellan bastalet och indextalet för respektive oktobermånad.</p> <p>Utgående hyra skall dock aldrig sättas lägre än det i kontraktet angivna hyresbeloppet. Hyresändringen sker alltid fr o m 1 januari efter det att oktoberindex föranlett omräkning.</p> <p>På sidan 2 intagna anvisningar gäller för avtalet.</p> | |
| Underskrift | Ort/datum <u>Björköpings 2006-05-31</u> <u>Vadstena</u> | Ort/datum Vadstena 2006- |
| | Hyresvärd HSB Grannskapsgårdar AB | Hyresgäst Vadstena Kommun |
| |  |  Namnförtydligande |
| | Namnförtydligande Lena Hellman  |  Hyresgäst Namnförtydligande  |

Hyresvärdens egen notering om bastal:

Anvisningar till Indexklausul för lokal

Bashyran

Om hela eller viss andel av det i avtalet angivna hyresbeloppet skall utgöra bashyra är en förhandlingsfråga och kan bero på hyresvillkoren i övrigt (såsom exempelvis hyrans storlek i kr/m^2 och år samt vilka övriga förpliktelser som åvilar hyresgästen m m).

Bastalet

Indextalet för den oktobermånad till vilken bashyran anses anpassad utgör bastalet såvida inte annat anges genom angivande av år (se bestämmelserna på sidan 1).

Jämförelse mellan indextalen sker så snart årets oktoberindex blir känt. De senaste åren har oktoberindex blivit känt i mitten av november.

Beräkning av tillägget

- 1) Beräkna skillnaden mellan aktuellt oktoberindex och bastalet.
- 2) Om skillnaden är positiv, divideras den framräknade skillnaden med bastalet.
- 3) Tilläggets storlek beräknas genom att denna kvot multipliceras med bashyran.

Exempel

Beräkning av hyrestillägg för år 2002

Bashyran antas vara 100 000 kr/år och anpassad till konsumentprisindex (KPI) för oktober 1999, som är 259,7 (bastalet). Oktoberindex för år 2001 är 269,1.

1. Beräkna skillnaden mellan indextalet 269,1 och 259,7. Skillnaden är positiv och uppgår till 9,4.
2. Dividera 9,4 med 259,7 och multiplicera kvoten (utan avrundning) med bashyran 100 000 kr. Resultatet blir 3 619,56 kr och utgör hyrestillägget för år 2002 enligt klausulen

Alternativ A: Om KPI för oktober 2001 i stället skulle ha blivit lägre än året innan t ex 262,0 (oktoberindex år 2000 var 262,6).

Skillnaden mellan antagna 262,0 och bastalet 259,7 hade fortfarande blivit positiv och uppgått till 2,3. Kvoten mellan 2,3 och bastalet 259,7, multiplicerad med bashyran 100 000 kr hade resulterat i ett hyrestillägg på 885,63 kr. Den sammanlagda hyran hade dock blivit lägre än för år 2001.

Alternativ B: Om KPI för oktober 2001 i stället skulle ha blivit lägre än bastalet 259,7 t ex 259,5.

Skillnaden mellan 259,5 och bastalet 259,7 hade då varit negativ. Inget hyrestillägg skulle då utgå. Det i avtalet angivna hyresbeloppet skulle gälla.

JA

KB KC



FASTIGHETSSKATTEKLAUSUL för lokal

Sid 1(2)

Bilaga nr

4

| | | |
|-------------|---|---|
| Tillhör | Hyreskontrakt nr 5000-206-9001 | ifastigheten Novisen 2 |
| Hyresvärd | HSB Grannskapsgårdar AB | |
| Hyresgäst | Vadstena Kommun | |
| Klausul | <p>Tillämpligt alternativ markeras med kryss i ruta och ifyllande av erforderliga uppgifter.</p> <p>I den mån de delar av fastigheten som utgörs av lokaler blir/är skattepliktig till fastighetsskatt skall hyresgästen samtidigt med hyran till hyresvärden erlägga ersättning härför enligt markerat alternativ.</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen skall utöver i avtalet angivet hyresbelopp årligen erlägga ersättning för sin andel av vid varje tillfälle utgående fastighetsskatt för lokaler. Hyresgästens andel skall anses vara 100 procent. Enligt de regler som gäller vid avtalets tecknande utgör ersättningen vid hyrestidens början 110.435 kr per år.</p> <p><input type="checkbox"/> Ersättning för på lokalen belöpande andel av fastighetsskatt ingår i det i avtalet angivna hyresbeloppet och utgör vid avtalets tecknande kr.</p> <p>Lokalens andel av fastighetsskatten för lokaler skall anses vara procent. Hyresgästen skall erlägga ersättning för sin andel av, efter avtalets tecknande, inträffade ändringar (oavsett skälet härtill) av fastighetsskatten för lokaler i den mån skatten överstiger den i hyran ingående ersättningen för fastighetsskatten.</p> <p>Skulle fastighetsskatten minska/upphöra så att hyresgästens andel av ersättningen understiger den ersättning som enligt ovan ingår i den i avtalet angivna hyran skall hyran likväl utgå med minst ursprungligt belopp. Sålunda medför i avtalet förekommande andra klausuler (t ex index) att det totala hyresbeloppet hyresgästen betalar är/kan vara högre än den i avtalet angivna hyressumman.</p> <p>Hyresgästens ovan angivna andel som skall vara oförändrad under hyrestiden har beräknats enligt följande:</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>På sidan 2 intagna anvisningar gäller för avtalet.</p> | |
| Underskrift | Ort, datum Linköping 2006-05-31 Vadstena | Ort, datum Vadstena 2006-05-31 |
| | Hyresvärd HSB Grannskapsgårdar AB | Hyresgäst Vadstena Kommun |
| | Namnförtydligande Lena Hellman | Namnförtydligande Tommy Palmyr Margareta Cedersberg |

1. Klausulen är utformad i juni 1995, dvs före den tidpunkt (normalt den 1 januari 1996) från vilken fastighetsskatt gäller för lokaler. Klausulen har därför en lydelse som gör att den kan införas i avtal som tecknas innan skatt utgår liksom i avtal som tecknas när skatt faktiskt utgår.

2. Ersättningen skall kompensera för ökade kostnader i förvaltningen oavsett vem som faktiskt är skattskyldig. Skattskyldig är fastighetsägare/hyresvärd. Om handelsbolag är fastighetsägare/ hyresvärd var enligt tidigare regler delägarna skattskyldiga. Tillägget skulle givetvis ändå betalas till hyresvärderna. Efter den 1 januari 1997 är däremot handelsbolag som ägare skattskyldigt till fastighetsskatt.

3. Enligt 19 § hyreslagen skall hyran – med några undantag – vara till beloppet bestämd i hyresavtalet. Om hyrestiden är bestämd och minst tre år gäller dessutom förbehåll om att hyran skall utgå med belopp som bestäms enligt en "annan beräkningsgrund", t ex indexreglering. Det innebär också att hyrestiden måste vara bestämd och minst tre år för att hyresvärderna skall kunna ta ut kompensation för fastighetsskatt med ett belopp som kan variera allt efter som skatten ändras. Vidare måste beräkningsgrunden vara angiven i avtalet. Klausulen förutsätter därför att parterna anger hur stor andel av skatten hyresgästen skall betala ersättning för.

Enligt de regler som gäller vid denna klausuls utarbetande utgör skatten en viss procent av taxeringsvärdet för lokaler (både mark och byggnader). Uppgiften finns redovisad på taxeringsbeskedet. Hyresgästens andel av skatten för lokalen kan bestämmas som förhållandet mellan den area hyresgästen hyr och uthyrningsbar lokalarea i fastigheten eller som förhållandet mellan hyresgästens hyra och de totala lokalhyrom i fastigheten.

Det blir en förhandlingsfråga vilket beräkningsätt parterna väljer. Även andra beräkningsgrunder kan användas. För enkelhetens skull bör dock hyresgästens andel vara oförändrad under hyrestiden och därmed oberoende av bl a hur skatten fortsättningsvis kan komma att beräknas och eventuella förändringar i uthyrningsläget.

Det är lämpligt att på därför avsett ställe ange hur lokalens andel har beräknats. Skulle uppgift härom inte fyllas i skall det dock inte medföra att överenskommelsen blir ogiltig. På en fastighet kan finnas olika byggnader med olika värdeår och olika typer av taxeringsenhet (småhusenhet, hyreshusenhet, industrienhet och specialenhet). Den skatt – för vilken hyresgästen skall betala ersättning – skall endast avse den byggnad där lokalen är belägen. Med byggnad avses normalt varje byggnadskropp. Erforderliga uppgifter kan hämtas från den underrättelse om beslut om allmän fastighetstaxering som skattemyndigheten tillställt fastighetsägaren. Den fastighetsägare som har problem med att beräkna hyresgästens andel bör ta kontakt med sin fastighetsägareförening för att få hjälp.

Fyll i hyresgästens andel!

4. Klausulen innehåller två alternativ. I det första utgår ersättning för skatten som ett tillägg "vid sidan" om det i avtalet angivna hyresbeloppet. Försvinner skatten försvinner tillägget automatiskt. Det andra alternativet förutsätter att parterna enas om en viss hyra vari bl a ingår ersättning för den vid tillfället gällande skatten. Skulle skatten höjas oavsett skälet härtill (t ex höjd skattesats, ökat taxeringsvärde m m) skall hyresgästen dock betala ersättning för den ökade kostnaden. Skulle skatten försvinna återgår hyran till ursprungsbeloppet, dvs den överenskomna hyran (som inkluderar ersättning för den inledningsvis gällande skatten som upphört). Givetvis skall hyresgästen alljämt betala andra förekommande tillägg såsom för indexförändringar, ändrade bränslekostnader osv.

5. I den mån hyresgästen skall betala tillägg för fastighetsskatt bör tillägget redovisas separat på hyresavin.

6. Markera med kryss vilket alternativ som väljs. I det valda alternativet anges hyresgästens andel samt aktuellt belopp. Ange vidare hur hyresgästens andel beräknats.

JD
McC

Grannskapsgårdar AB

ÖVERENSKOMMELSE

Kontraksnummer: 5000-206-9001
Lokalnummer: 9001
Fastighet: Novisen 2
Gatuadress: Johan III: s väg 2 och 4
Kommun: Vadstena
Hyresvärd: HSB Grannskapsgårdar AB
Hyresgäst: Vadstena Kommun
Org.nr: 212000-2825

Mellan parterna finns ett hyreskontrakt ikraftträdande 2006-06-01 beträffande ovanstående objekt.

Parterna kommer överens om att från och med 2009-01-01 ändra följande villkor:

Kostnaden för renoveringsarbeten i kök pga. hög förslitning samt el-arbeten efter besiktning, enligt anbud, ska läggas till det nuvarande hyresbeloppet och fördelas på den återstående hyrestiden. Överenskommet belopp uppgår till totalt 200 000 kr. Kvarstående månader är 84 st innan avtalstiden löper ut 2015-12-31. Månadsbeloppet blir då 2 381 kr.

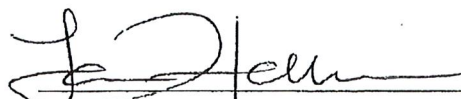
OBS! Vi reserverar oss mot att eventuellt tillkommande arbeten kan öka på ovan belopp.

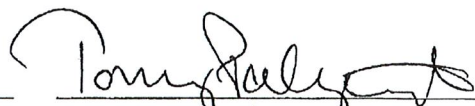
I övrigt löper hyreskontraktet på oförändrade villkor.

Linköping den 22/5 2008 Vadstena den 16/5 2008

Hyresvärd
HSB Grannskapsgårdar AB

Hyresgäst
Vadstena Kommun


Lena Hellman
Fastighetsansvarig


Tommy Patbergqvist

KÖPEBREV

ks. 2006-05-31

| | |
|-----------|----------|
| Ärendenr. | 2003/210 |
| Datum. | 231 |

Säljare

Vadstena kommun, org.nr 212000-2825, nedan kallad säljaren.

Köpare

HSB Grannskapsgårdar AB, org.nr 556491-8299, nedan kallad köparen.

Överlåtelse

Säljaren överlåter med full äganderätt till köparen fastigheten Novisen 2, Vadstena.

Köpeskilling

Överenskommen köpeskilling är
Tjugosjumiljoner (27 000 000) kronor.

Köpeskillingen är betald och kvitteras härmed.

Vadstena 2006-05-31

Vadstena Kommun



Margareta Cederberg
Säljare



Tommy Palmqvist
Säljare

Vadstena 2006-05-31

HSB Grannskapsgårdar AB

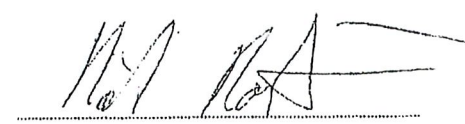
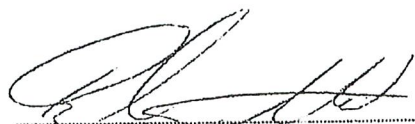


Peter Lindgren
Köpare



Lena Hellman

Säljarens egenhändiga namnteckning bevittnas härmed



FÖRGÄVESKOSTNADSAVTAL

PARTER

Vadstena kommun, org.nr 212000–2825, 592 80 Vadstena, benämns vidare i avtalet nedan såsom HG (hyresgästen)

HSB Grannskapsgårdar AB, org.nr. 556491–8299, Box 1993, 581 19 Linköping, benämns vidare i avtalet nedan såsom HV (hyresvärden)

BAKGRUND

HG har framfört önskemål om utökad yta i befintlig fastighet Novisen 2 som ägs av HV och som i sin helhet idag förhyrs av HG.

Parterna har fört diskussioner om hur ytan ska utformas utifrån HG: s behov.

Vadstena kommunfullmäktiga tog i november beslut om att fullfölja en förhyrning av en tillbyggnad av Vättergården baserat på uppgifter om en preliminär hyra om 3 400:- per kvadratmeter som har beräknats av HV.

1) Förutsättningar

Ett preliminärt förslag, ritat av arkitekt, över utformningen av tillbyggnaden finns framtaget. Det förslaget överensstämmer nu med det senaste önskemålet från HG men måste ritas om av arkitekt.

Parterna är överens om tillbyggnadens utformning och utrustning, dagen för avtalets tecknande enligt förslag från 2019-01-28 . Ritningar bifogas (Bilaga 2)

Gäller under förutsättning att bygglov beviljas.

2) Förgäveskostnader

Kostnader i samband med framtagande av förslag samt kostnader för projektering tas ut i form av hyra om projektet genomförs. Om parterna inte fullföljer projektet betalar HG de uppskattade kostnaderna med 515 000:- som redovisas enligt bilaga 1.

Parterna är överens om att fullfölja tillbyggnaden under den tiden som förgäveskostnadsavtal gäller.

Parterna är överens om att detta förgäveskostnadsavtal inte utgör ett slutligt bindande hyresavtal.

Detta förgäveskostnadsavtal gäller från och med den dag då den undertecknats av båda parterna fram till dess att ett hyresavtal tecknats för tillbyggnaden. Dock längst till 2020-03-31.

Ändring av och tillägg till detta förgäveskostnadsavtal ska vara skriftlig och underskriven av båda parter för att gälla.

3) Tvist

Tvist med anledning av detta förgäveskostnadsavtal ska avgöras i allmän domstol.

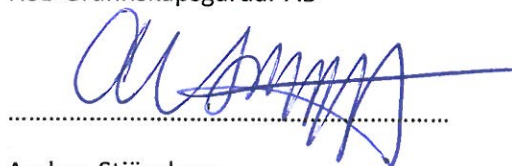
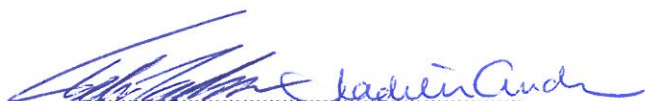
Detta avtal har upprättats i två likalydande exemplar, varav parterna tagit var sitt exemplar

Vadstena den 9 / 4 2019

Linköping 3 / 4 2019

Vadstena kommun

HSB Grannskapsgårdar AB



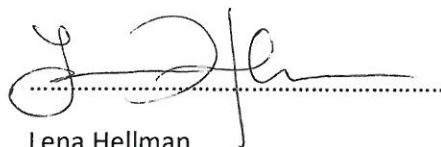
Peter Karlsson Madeleine Andersson

Anders Stjärnberg

Namnförtydligande

Linköping 3 / 4 2019

HSB Grannskapsgårdar AB



Lena Hellman

BILAGA 1

Novisen 2 Vadstena – utbyggnad Vättergården

Steg 1 - programskede

Kostnader för

| | |
|--|-----------------------------|
| Arkitekt nedlagt och tillkommande (130 000 kr + 100 000 kr) | 230.000 |
| Funktionsprogram | 15.000 |
| Konsultkostnader för el- och vvs | 25.000 |
| Geoteknik | 45.000 |
| Yttrande brandkonsult | 25.000 |
| HSB s projektledning, nedlagt & tillkommande (25 000 + 50 000) | 75.000 |
| Bygglov | 20.000 |
| Summa steg 1 | 435.000 kr (exkl. moms) |

Steg 2 – förfrågan till entreprenör

Kostnader enligt nedan:

| | |
|---------------------------------|--------|
| - Rambeskrivning bygg & mark | 25.000 |
| - Rambeskrivning installationer | 25.000 |
| - Statisk konstruktör | 20.000 |
| - Tillgänglighet | 10.000 |

Summa steg 2 80.000 kr (exkl. moms)

SH
K

- NYTILLKOMMEN B0A
- PERSONALRUM 19,8 kvm
- WC PERSONAL 1,5 kvm
- CAFE 61kvm varav 39 kvm ny
- HWC 5,3 kvm
- NYTILLKOMMEN B1A
- FÖRRÅD 13,9 kvm
- NYTILLKOMMEN ÖVA
- KORRIDOR 30 kvm

SKISS

VADSTENA NOVISEN 2

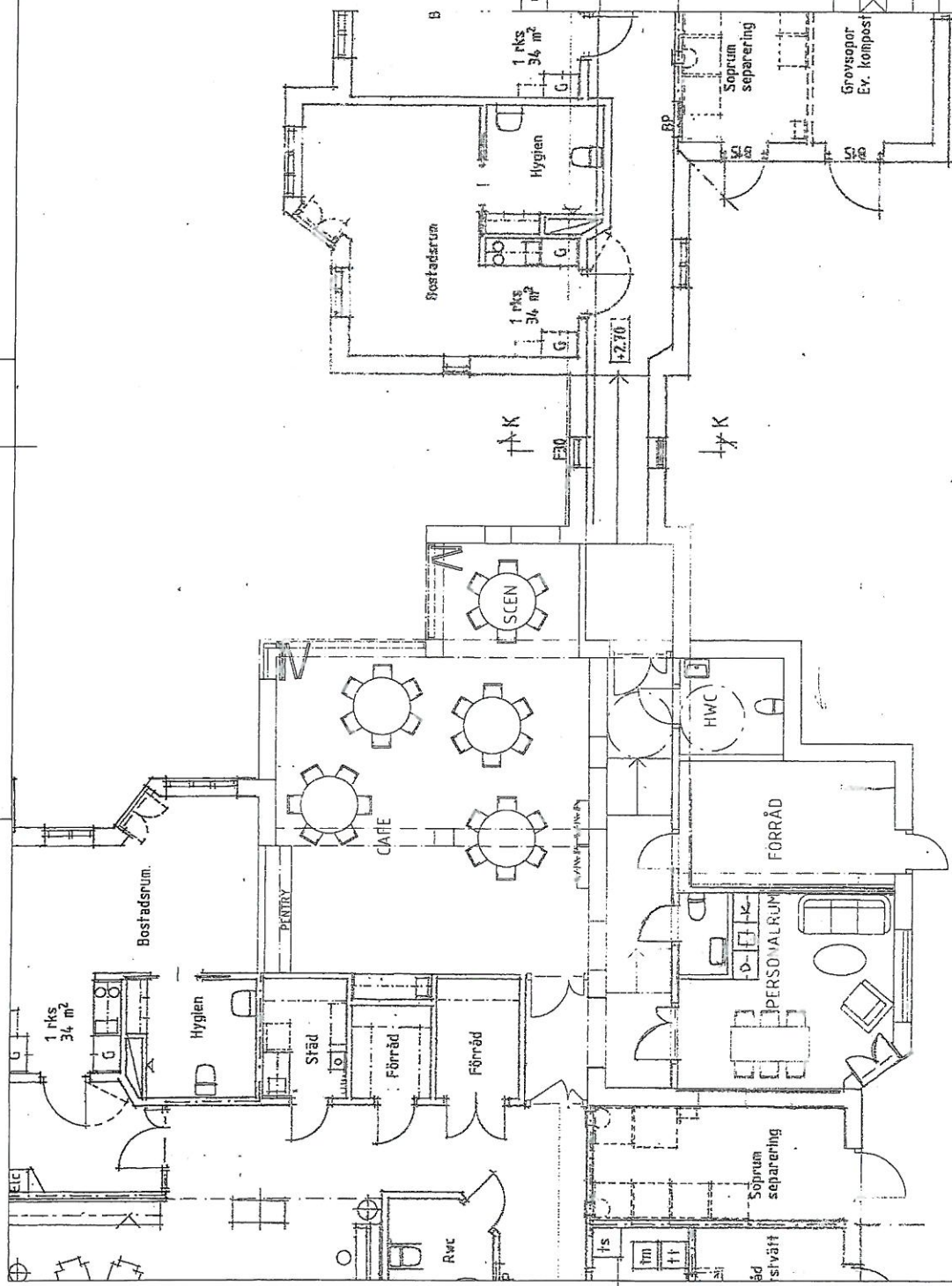


Tengbomgruppen AB, www.tengbom.se

| | |
|----|---------|
| BH | |
| A | TENGBOM |
| K | |
| V | |
| E | |
| L | |

| | | | | | |
|------------------------------|------------|-----------------|-------------------|-------------|------|
| UPPDRAGNR | 1030130 | RITAD/KONSTR AV | VLLA | HANDLÄGGARE | VLLA |
| DATER | 2018-06-26 | ANSVARIG | Susanne Appelberg | | |
| MOBLERINGS PLAN 1 FÖRSLAG II | | | | | |

| | | | | | |
|-------|-------|---------|--|--------|------------|
| SKALA | 1:100 | % SKALA | | NUMMER | A-40-1-106 |
| BET | | | | | |



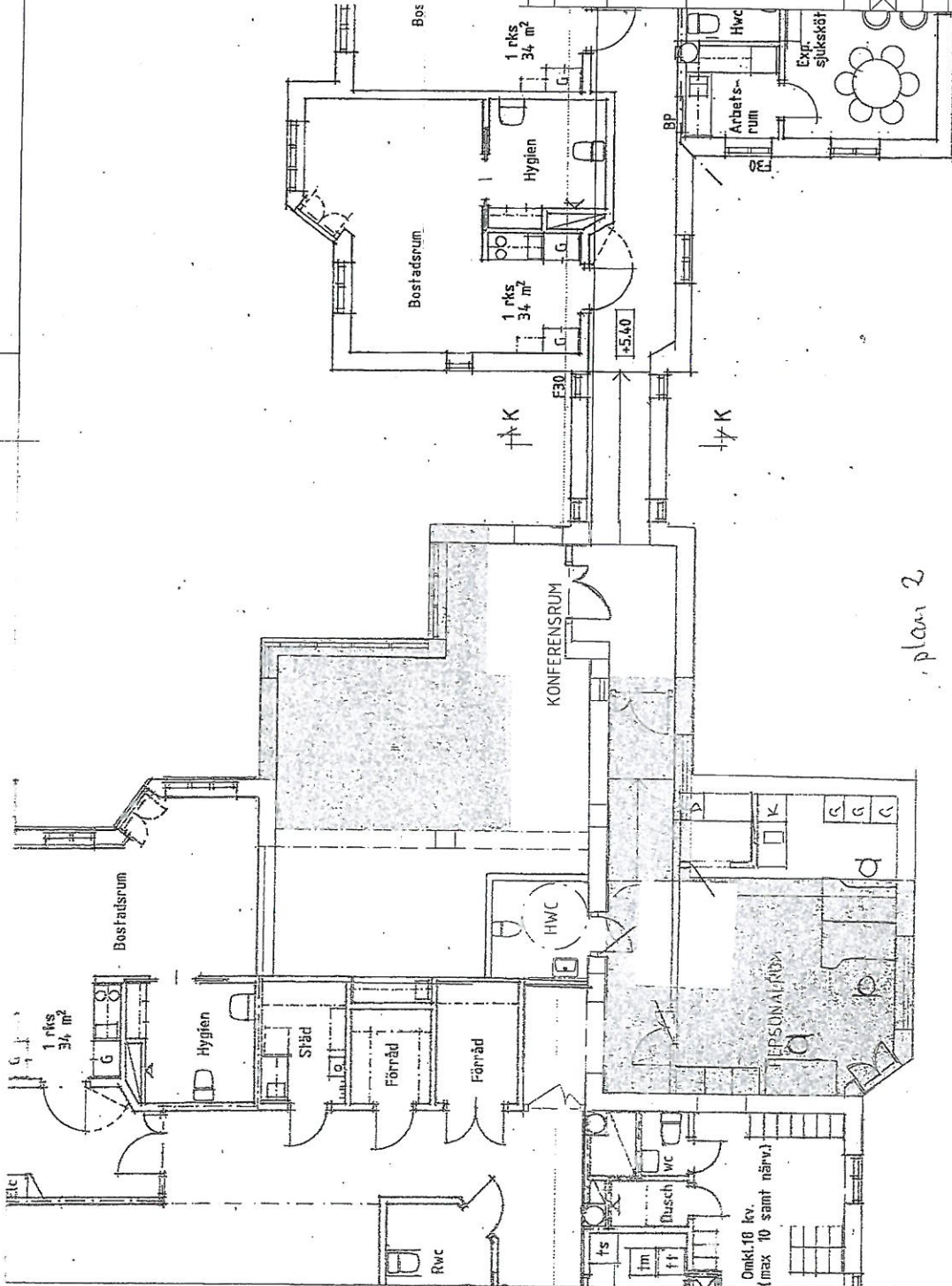
Hus B - Plan 1
 Plan 1
 PENTNEY 1:100
 18-01-28 B

Bilaga 2

Samlingshandlingen beställd av: Katarina Hydén. (kathyd501)

NYTILLKOMMEN BTA

70 kvm



SKISS

VADSTENA NOVISEN 2



Tengbomgruppen AB, www.tengbom.se

| | |
|----|---------|
| BH | |
| A | TENGBOM |
| K | |
| V | |
| E | |
| L | |

| | | | | | |
|------------|------------|-----------------|-------------------|------------|------|
| UPPDRAG NR | 1030130 | BITAD/KONSTR AV | VLLA | HANRÄSGÄRE | VLLA |
| DATUM | 2018-06-26 | ANSVARIG | Susanne Appelberg | | |

NY PLAN 2 FÖRSLAG II

| | | | | | | | |
|-------|-------|---------|--|--------|------------|-----|--|
| SKALA | 1:100 | X SKALA | | NUMMER | A-40-1-205 | BET | |
|-------|-------|---------|--|--------|------------|-----|--|

Hus B - Plan 2

plan 2

plan 2

19-01-20 E

SVUK SKÖT EXP.

DECANT

1:100

Bilagor 2.

LAGER: SB11

Undertecknade har denna dag träffat överenskommelse om följande tillägg.

| | | | |
|---------------|---|--|--|
| Avser | Hyreskontrakt nr: 16-5000-206-9001-1 | Fastighetsbeteckning: Novisen 2 | |
| Hyresvärd | Namn: HSB Grannskapsgårdar AB | Personnr/Orgnr: 556491-8299 | |
| Hyresgäst(er) | Namn: Vadstena Kommun | Personnr/Orgnr: 212000-2825 | |
| | Namn: | Personnr/Orgnr: | |
| Tillägg | <p>Hyresvärden bygger under 2020 till fastigheten och utökar ytan med 96 kvm. Hyran för den tillkommande ytan är 525 000 kr per år. Den utgående totala grundhyran kompletteras med samma belopp. På beloppet tillkommer även moms då den nya ytan uteslutande är lokalyta. Den nya hyran debiteras fr.o.m. det datum då byggnaden är besiktad och klar. I övrigt är villkoren i avtalet oförändrade.</p> | | |
| Underskrift | Ort/datum: Linköping 2020-03- | Ort/datum: Vadstena 2020-03- 31 | |
| | Hyresvärdens namn: HSB Grannskapsgårdar AB | Hyresgästens namn: Vadstena Kommun | |
| | Namn-teckning (firmatecknare/ombud):  | <input type="checkbox"/> Firmatecknare <input checked="" type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt | <input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt |
| | Namn-förtydligande: Lena Hellman | <input checked="" type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt  Namn-förtydligande: Peter Karlsson/Madelaine Andersson | |