



Boendeplan för äldre

2015 - 2030

Omvårdnadsförvaltningen
Pia Joelson
Antagen av omvårdnadsnämnden 2015-09-23

Inledning

Sammanfattning

Boendeplanen för äldre 2015-2030, har som vision att tillgodose äldres individuella och skiftande behov av trygga, attraktiva och hållbara boendeformer. Boendeplanen ska utvärderas och revideras vartannat år i samband med budgetarbetet.

Med äldreboende menas i dokumentet dels vård- och omsorgsboende, där personer bor som har ett behov av dygnet runt insatser och där beslut från biståndsenheten krävs, trygghetsboende som innebär att man ska vara 70 år och äldre för att flytta in (enligt KF beslut) och seniorboende som är tillgängligt för personer från 55 år.

Det ökande antalet äldre i Falu kommun medför att sammanlagt (trygghetsboende och vård- och omsorgsboende) behöver ca 235 lägenheter för äldre tillskapas under åren 2015-2030.

Det är nödvändigt att få till en rörlig bostadsmarknad i Falu kommun. Äldre vill bo i ett tryggt område där man kan ingå i ett socialt sammanhang och ha god kontakt med grannar.

Utemiljön är en mycket viktig faktor-oavsett var man väljer att bo. Äldres bostad bör ha möjlighet till uppkoppling av tekniska hjälpmedel för att stödja ett självständigt och oberoende liv, oavsett boendeform.

Boendeplanen föreslår

- att man ser över både befintliga och potentiella seniorbostäder. En del fastigheter behöver anpassas för att kunna kategoriseras som seniorbostäder. Det kan också behöva byggas nya seniorbostäder, gärna som småhus.
- att man ska se över om det är möjligt att omvandla befintliga vård- och omsorgsboende Lustigknopp och till trygghetsboende.
- prognosen visar på att man behöver bygga ytterligare ca 90 vård- och omsorgsboenden. Planer finns att under åren 2015 – 2020 bygga 48 platser i antingen två etapper, 16 + 32 platser eller alla 48 vid samma tillfälle. Boendeplanen förordar att man bygger 16 platser vid det befintliga vård- och omsorgsboende Risholmsgården och resterande 32 platser central i Falun.
- åren 2020– 2030 är prognosen att det behövs ytterligare ca 40 platser. Boendeplanen tar inte ställning till var det boendet skall vara placerat.

Boendeplanen redovisar renoveringsbehoven för de befintliga vård- och omsorgsboendena. Under perioden 2013 - 2015 har Falu kommun deltagit i EU-projektet ”Innobuild”. Projektet syftar till att utforma upphandlingar av byggnader inom offentlig verksamhet som ger möjlighet för anbudsgivare att utforma innovativa lösningar för både byggnation, drift och den verksamhet som ska finnas i byggnaden. Innobuildprojektet drivs tillsammans med den norska kommunen Lyngdal och effekterna av projektet kommer att kunna märkas i samband med uppförandet av de byggnader som enligt boendeplanen ska slutföras 2016.

Historik

Under 1970 och – 80 talet byggdes många servicehus för att möta förväntade krav och behov av ett modernt boende för äldre.

I slutet av 1990-talet fanns ca 1100 lägenheter enligt denna definition. Från 2000-talets början och fram till idag har följaktligen ca 600 lägenheter avdefinierats som vård och omsorgsboende.

Kvar är idag vård- och omsorgsboende för de mest sjuka äldre som inte kan bo kvar i sin ordinarie bostad och där hjälp i hemmet i form av hemtjänst inte är ett fullgott alternativ för att skapa trygghet. I Falun finns idag ca 526 lägenheter som används som permanent boende

och ca 26 lägenheter som används till ca 46 platser för korttidsvård. Efter behov och om det finns lägenheter lediga på övriga vård- och omsorgsboenden så används också de som korttidsboenden.

I Falun finns också ca 525 lägenheter (serviceboende och trygghetsboende) som mer eller mindre tydligt riktar sig till den äldre befolkningen. Ca 260 av dessa finns tydligt definierade och marknadsförda hos Kopparrstaden som seniorboenden. 125 st är trygghetsboende och ca 107, finns hos kommunfastigheter, vilka inte är lika tydligt definierade och marknadsförda.

Boendeplan för äldre 2015-2030

Uppdragsbeskrivning

Kommunfullmäktige gav 2010 Omvårdnadsförvaltningen i uppdrag att, i samverkan med Kommunstyrelsens fastighetsutskott och Kommunfastigheter, ta fram en boendeplan för äldre i Falu Kommun. Den ska vara ett strategiskt styrinstrument för den framtida planeringen av seniorbostäder, trygghetsbostäder och vård- och omsorgsboende i Falu Kommun under åren 2010-2030.

Metodik

För framtagandet av boendeplanen bildades en projektgrupp samt tillsattes en projektledare, en styrgrupp och fem arbetsgrupper. Första revideringen gjordes 2014 och detta är den andra revideringen.

Revideringen 2015 har genomförts genom att vid en hearing ta in synpunkter från representanter från omvårdnadsnämnden, omvårdnadsförvaltningen, kommunala pensionärsrådet, kopparrstaden, kooperativa hyresrättsföreningen Tersen och serviceförvaltningen.

Syfte

Boendeplanen ska:

- Påvisa Falu Kommuns behov av äldreboende under perioden 2015 till 2030.
- Ge Kommunfullmäktige ett styrinstrument och beslutsunderlag för strategisk planering, projektering och utförande av framtidens äldreboendeformer i Falu Kommun.
- Stödja verksamhetseffektiva lösningar samt utgöra underlag för budgetering och ekonomiska övervägande avseende investeringar kring omändringar/tillbyggnad av befintliga äldreboenden och ev. nybyggnationer.
- Redovisa mål för kvalitet, säkerhet, teknik och miljö gällande de olika typerna av äldreboende.
- Det ingår **inte** att ta fram offerter för de föreslagna åtgärderna samt att projektera och genomföra dessa

Effektmål

- Utbyggnad av tillgängligheten i befintligt bestånd av kommunens äldreboenden och tillskapande av fler seniorbostäder, trygghetsbostäder och vård och omsorgsboenden. Eventuell nyproduktion av äldreboenden som motsvarar de äldres behov av vård och omsorg på lång sikt.
- Framtidens äldreboenden är anpassat efter människors behov och önskemål.

- Genom att öka möjligheten och tillgängligheten till flera olika boendeformer för äldre frigörs bostäder för Falu Kommuns övriga invånare. Man får härmed en rörlighet på bostadsmarknaden och frigör attraktivt boende för nya kommuninvånare¹.

Vision och övergripande mål 2015-2030

Visionen med boendeplanen är att tillgodose äldres individuella och skiftande behov av gemenskap och trygga, attraktiva och hållbara boendeformer.

Ett boende för äldre är hållbart och tryggt genom:

- utformning för kvarboendepincipen i egen bostad
- ett varierat utbud av boendeformer och stöd
- attraktiva lägen nära service och kollektivtrafik
- tillgång till utevistelse, oavsett boendeform
- boenden för flexibelt nyttjande över tid
- kompetent personal och effektiv drift
- anpassade IT lösningar

Enligt Falu kommuns vision "Ett större Falun" skall kommunen växa i befolkningsmängd och en begränsande faktor är ett för litet utbud av bostäder². Vidare är ambitionen att skapa incitament för byggande utifrån fastighetsekonomi och affärsmässighet för byggherrar/fastighetsägare

Ansvar

Kommunen ska ansvara för att:

- ställa krav på utformning för kvarboende vid all om- och nybyggnad av ordinarie bostäder
- i den fysiska planeringen hålla planberedskap för framtida behov som ger ett varierat utbud av boende för äldre

För fastigheter för kommunens egna verksamheter ska det

- utformas konkreta mål för kvalitet, säkerhet och miljö
- beslutas om policy för framtida ägande och drift
- det som byggs om, till eller byggs nytt måste vara hållbart, också i bemärkelse att tillfredsställa framtida behov

Befintligt bostadsbestånd måste hela tiden anpassas efter det behov av bostäder som uppstår. Därför är det viktigt att vid nybyggnation och renovering, tänka på att bostäderna ska, så långt det är möjligt, vara anpassade så att personer med olika behov kan bo där. Den äldre måste känna trygghet i att när behoven förändras, ska möjligheten finnas till ett annat boende. Tillhandahålla attraktiva bostäder som lockar till en flytt från villa till senior- och/eller trygghetsboende. Detta för att fler villor ska bli tillgängliga för yngre familjer.

¹ Bostadsprogrammet för Falu kommun år 2012 - 2014

² Tillväxtprogrammet för Falu kommun år 2010-2014

Innehåll

Seniorboende

Seniorboende bygger på att den äldre själv söker sig dit för att man vill bo tillsammans med andra äldre personer och ha tillgång till en gemensamhetslokal och viss service som kan utföras av vaktmästare/bostadsvårdar³. Denna typ av boende kan vara både hyresrätt och bostadsrätt med hög tillgänglighet till service.

Ansvarig för dessa blir det kommunala bostadsföretaget, privata fastighetsägare eller bostadskooperationen.

Trygghetsboende

Trygghetsboende kan jämföras med seniorboende men skillnaden är att här **ska** det finnas gemensamhetslokal för social samvaro, möjligheter för gemensamma måltider och personal som har till uppgift att initiera gemensamma aktiviteter. De ska vara hyresrätter eller bostadsrätter som ska tillhandahållas utifrån lokala kommunala kriterier⁴. Dessa boenden kommer troligen att, till största delen, vara belägna med närhet till service i form av affärer, sjukvård, kultur etc. Trygghetsboende förväntas fördröja inflytt till vård och omsorgsboende. Enligt Kommunfullmäktiges beslut 2011-05-12

- Fastighetsägaren eller förvaltare av fastighet har ansvar för att tillhandahålla lägenheter med god tillgänglighet samt tillhandahålla och bekosta utrymme för de boendes måltider, samvaro, hobby och rekreation och vid behov, anpassningar av lägenheter i trygghetsboendet.
- Omvårdnadsförvaltningen ansvarar för att, genom anslag från kommunfullmäktige eller annan extern finansiering, erbjuda och tillhandahålla personal med erforderlig kompetens för att skapa kontakt med de boende, erbjuda gemensamma måltider och erbjuda kulturella aktiviteter samt att omfattningen av framtida trygghetsboende beslutas i kommunens budget.

Vård och omsorgsboende

Vård och omsorgsboende kommer också i fortsättningen att vara ett biståndsbeslutat boende med 24 timmars omsorg. Här kommer endast de äldre med mycket stort vård och omsorgsbehov att bo. Dessa boenden är kommunens ansvar.

Mål avseende kvalitet, säkerhet och miljö

Nedan följer en beskrivning av övergripande mål avseende kvalitet, säkerhet och miljö för varje boendeform.

Målen ska följas i befintliga bostadsbestånd där det är ekonomiskt försvarbart.

Kvalitetsmål

- Falu Kommun verkar för att skapa goda sociala mötesplatser och nätverk för äldre.
- Falu Kommun verkar för att ge information om hur god hälsa och säkerhet kan uppnås under åldrandet.
- Falu Kommun bör erbjuda praktisk genomgång av den egna bostaden som syftar till att individen kan framtidssäkra sin bostad-

³ Bo bra hela livet. SOU 2008:113

⁴ Kommunfullmäktiges beslut 2011-05-12 § 105, riktlinjer för trygghetsboende – principiellt ställningstagande

- Ge förutsättningar för trygga och bra boenden för äldre personer med ett brett spektra av olika boendekategorier med bra geografisk spridning i kommunen.
- Det bör finnas en portal på Falu Kommuns hemsida från vilken man kan länkas till olika fastighetsägares hemsidor och lätt få information om vilka bostäder som är tillgängliga.
- Falu kommun ska kunna erbjuda hög kvalitet i boendet till så låg boendekostnad som möjligt.
- Omvårdnadsnämndens värdighetsgrund och kvalitetskriterier⁵

Gällande senior- trygghets- och vård- och omsorgsboende.

- Lokalisering av samlade enheter av boende för äldre ex. seniorboende, trygghetsboende och vård- och omsorgsboende skall stödjas av tillgång till vård- och allmänservice samt social samvaro och utevistelse. Hänsyn till detta skall tas i nya översiktplaner.
- Bostadslägenheterna skall ha nära samband till samvaroutrymmen men behöver inte ligga i direkt anslutning till.
- Boendet ska upplevas som ett tryggt boende. Tryggheten kan bestå av t.ex. tysta rum, brandsäkert, möjlighet till larm, förutsättningar för socialt umgänge och tillgänglighetsanpassat.
- Äldre bör ha tillgång till ny teknik-i sin bostad gällande såväl senior, trygghetsboende och vård- och omsorgsboende. Detta för att kunna koppla in tekniska hjälpmedel.
- Boendet bör föränderligt över tid kunna användas både som seniorboende och som trygghetsboende.
- Till boendet ska det finnas möjlighet för gäster att bo över, t ex. i en gästlägenhet.
- Boendet ska upplevas som vackert och trevligt – det ska kännas välkomnande för besökare, ett hem, ingen institution.

Gällande seniorboende

- Boendet skall innehålla lägenheter av olika storlekar.
- Boendet bör profilera sig mot äldre.
- I Falun arbetar man efter ”kvarboende– principen” som innebär att ett seniorboende är föränderligt över tid och därmed kan utvecklas till trygghetsboende.

Gällande trygghetsboende

- Boendet skall ha tillgång till aktiviteter i huset dagtid.
- Det skall finnas personal med uppgift att initiera gemensamma aktiviteter.
- Boendet skall ha en gemensamhetslokal där man t.ex. kan äta sina måltider tillsammans.

Gällande vård och omsorgsboende

- Boendena skall utformas som gruppboenden om mellan 8-12 lägenheter.
- Varje gruppboende har tillgång till gemensam matsal och vardagsrum, företrädesvis centralt placerat.
- Gruppboendena bör vara placerade två och två.
- Det skall finnas direkt tillgång till en skyddad yttre miljö av god kvalitet.

⁵ Omvårdnadsnämndens värdegrund och värdighetsgarantier

- Varje vård och omsorgsboende skall ha minst en lägenhet för parboende. Det finns idag parboende på Smedjan, Lustigknopp, Skoghem, Norshöjden och Kårebacken.
- Varje lägenhet behöver inte vara större än ett rum. Den boende skall ha tillgång till ett eget anpassat hygienutrymme. Kokmöjligheter skall kunna installeras vid behov.
- Befintliga vård- och omsorgsboenden skall, om det är ekonomiskt försvarbart och praktiskt möjligt, ges samma kvalitéter som gäller för nybyggnation.

Säkerhetsmål

- En både säker och sund arbets- och boendemiljö bör skapas i såväl nya som befintliga boenden.
- Lagstiftning finns som gäller kontroll av säkerheten i fastigheter. Där ansvar och medverkan ligger hos både fastighetsägare och verksamhetsutövare skall bägge fullfölja sitt ansvar. Exempel på det kan vara systematiskt brandskydds arbete och egenkontroll av el.
- Identifierade förbättringspunkter gällande säkerhet skall skyndsamt åtgärdas.
- Riskanalys gällande samhällsskydd och beredskap skall utföras på de boenden som anses behöva. Det gäller främst vård och omsorgsboenden men kan också gälla trygghetsboenden. Eventuella förbättringsåtgärder skall identifieras och en tidplan för åtgärder skall upprättas.
- Olycksförebyggande insatser och information om nya hjälpmedel och teknik som tryggar äldres säkerhet i det egna boendet skall ges kontinuerligt av Falu Kommun.

Miljömål

- Vid planering av en eventuell ombyggnation skall man alltid göra en livscykelanalys som underlag till vägval gällande verkställande av ombyggnation.
- Om boendena behöver byggas om skall störning minimeras och beroende på omfattning skall det prövas om hela byggnaden behöver evakueras under hela eller del av byggtiden.
- Byggnader skall utformas för mycket god energieffektivitet och resurssnålhet. Vid nybyggnation skall den specifika energianvändningen vara 20 % lägre än nybyggnadskraven enligt BBR.

Utemiljö

Utemiljön ska säkerställa att värdegrundsbegreppen trygghet, självbestämmande, inflytande och gott bemötande kan uppfyllas.

Behov som utemiljön skall tillgodose:

- Tillgång till dagsljus och frisk luft.
- Möjlighet till att vistas ute under trygga förhållanden.
- Sinnesstimulering
- Ytor för rekreation gemenskap och enskildhet.

Funktioner som utemiljön ska ha:

- Tydligt avgränsad yta runt byggnaden med säkra och varierade vandringsstråk.
- Installationer som möjliggör användning året runt i valda delar i ett nordiskt klimat.
- Platser för odling, vila, gemenskap och arbete (vedbod och växthus eller liknande).
- Belysning och avskärmningar som skapar vägledning och trygghet.

Gällande seniorboende och trygghetsboende

- Vid nybyggnation samt större ombyggnationer och där det är ekonomiskt försvarbart skall den boende själv kunna påverka kostnaden för sin egen förbrukning av el, uppvärmning och vatten.

Teknik och tekniska lösningar

Oavsett om man bor i seniorboende, trygghetsboende eller vård- och omsorgsboende vill man kunna leva ett tryggt, självständigt och oberoende liv.

Den senaste tekniken ska användas inom områdena: tillgänglighet och framkomlighet, kommunikation, rörelse, syn, hörsel och mental problematik.

Det är viktigt för kunderna att de fastigheter som profilerar sig som senior-, trygghets- eller vård- och omsorgsboenden, tillhandahåller likadana installationer som gör det möjligt att koppla på tekniska hjälpmedel, oavsett i vilken fastighet man bor.

Kartläggning/Behovsanalys

I förhållande till den demografiska utvecklingen.

Den stora kullen med personer födda på 40-talet och den ökande livslängden ger Sverige en allt äldre befolkning. Det finns omfattande internationell forskning om hur troligt det är att den framtida ökande levnadslängden innebär fler friska eller sjuka år och i den frågan finns det ännu ingen internationell konsensus kring. En påtaglig ökning av antalet äldre sker när vi går in i 2020-talet. Befolkningsprognosen sträcker sig på kommunnivå fram till 2025⁶, se Falu kommuns "Befolkningsutveckling, prognos 2015 - 2025", är en bilaga till budget 2016 och ekonomisk plan för 2017 och 2018". Kommunprognosen består av det senaste årets befolkning i kommunen följt av antaganden om framtida fruktamhet, dödsrisker, inflyttning och utflyttning".

Bedömningen är att ca 4 % av befolkningen över 65 år har behov av ett vård- och omsorgsboende och ca 3 % har behov av ett senior eller trygghetsboende. Det innebär att vår prognos visar att antalet trygghets-/seniorboende behöver öka med ca 150 lägenheter från nuvarande nivå fram till 2030. Antalet vård- och omsorgsboende behöver öka med ca 90 lägenheter från nuvarande nivå fram till 2030-

Behov av vård och omsorgsboende utifrån ekonomisk kalkyl

Uppemot 50 personer årligen får så mycket insatser i ordinärt boende att det utifrån ekonomiska aspekter skulle vara betydligt mer kostnadseffektivt att erbjuda dem vård och omsorgsboende. Dessa personer söker dock inte vård och omsorgsboende och kan därmed inte heller beviljas och anvisas ett sådant. Falun har en väl fungerande hemtjänst som gör att människor upplever trygghet och får möjlighet att bo i sin invanda boendemiljö.

Förslag för att möta efterfrågan

Enligt LEV rapporten "Den ljusnande framtid är vård"⁷ kommer medellivslängden att öka under kommande decennier. Rapporten, som publicerades 2010, är en delrapport från ett uppdrag som regeringen gav hösten 2006 till LEV-projektet, där LEV står för Långsiktig Efterfrågan på Valfärdstjänster: Hälso- och sjukvård samt äldreomsorg fram till 2050. För

⁶ Befolkningsutveckling prognos 2015 – 2015 Falu Kommun

⁷ LEV rapport "Den ljusnande framtid är vård"

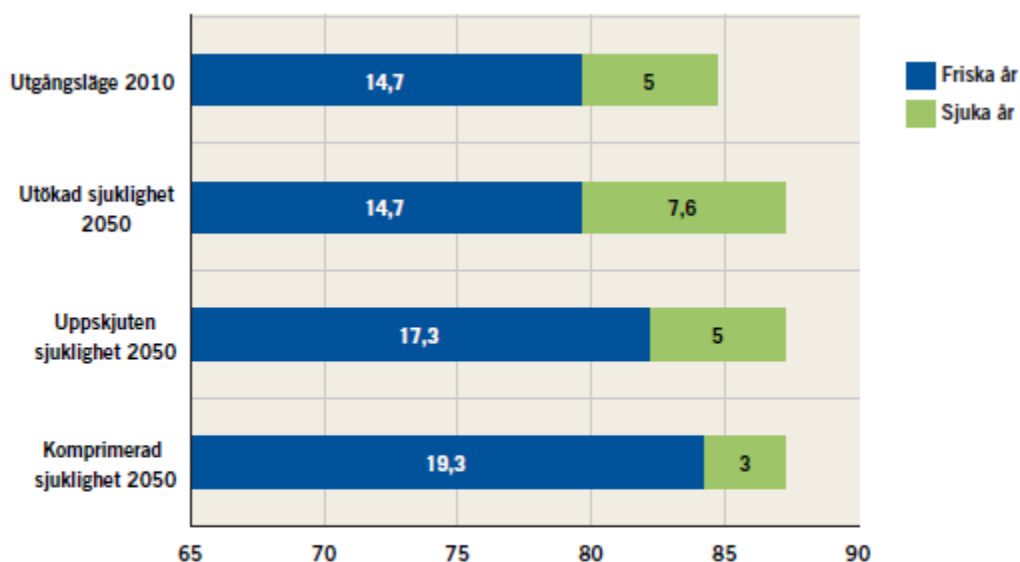
män 65 år och äldre förväntas medellivslängden öka med 3,2 år till 86,3 år och för kvinnor över 65 år med 2,2 år till 88,2 år.

Den ökande medellivslängden är i sin tur förenlig med att hälsan i befolkningen utvecklas på olika sätt. Det finns omfattande internationell forskning om hur troligt det är att den framtida ökande levnadslängden innebär fler friska eller sjuka år men det finns ännu ingen internationell konsensus i frågan. LEV- rapporten beskriver några olika hälsoscenarier för 2015 jämfört med utgångsläget 2010, se tabell 1. För att förändra bilden genom bättre hälsa behöver fokus läggas på förebyggande arbete och effektiviseringar och för detta krävs ett målinriktat arbete. Framtidens samhälle behöver vara tillgängligt med närservice, modern hjälpmedelsanvändning, anpassade bostäder och kommunikationer. Inom vård och omsorg måste det förebyggande arbete fortsätta och förbättras.

Tre hälsoscenarier

De tre olika scenarierna benämns utökad sjuklighet, uppskjuten sjuklighet respektive komprimerad sjuklighet. Samtliga scenarier medför en ökad medellivslängd på 2,6 år för en 65-åring, vilket överensstämmer med SCB:s befolkningsprognos. Skillnaderna mellan dem är befolkningens hälsa i livets slutskede, se Figur 4. I utökad sjuklighet lever personer längre men insjuknar vid samma ålder som idag. I modellen uppnås detta genom att personer förses med dödsrisker som om de vore yngre. Vid uppskjuten sjuklighet skjuts både sjuklighet och död upp lika mycket genom att låta modellpersonerna få en hälsostatus som om de vore yngre. I det mest positiva scenariot, komprimerad sjuklighet, minskas de skröpliga åren i slutet av livet genom att hälsan förbättras ytterligare.

Tabell 1 Förväntad återstående livslängd vid 65 års ålder 2010 och 2050 fördelat på friska och sjuka år enligt tre teorier.



Figur 4. Förväntad återstående livslängd vid 65 års ålder 2010 och 2050 fördelat på friska och sjuka år enligt tre teorier. Källa: SCB 2010.

De tre scenarierna låter sig inte utan vidare översättas till en framtidsbild för Falun och en behovsbild för en boendepplan som sträcker sig fram till 2030. Forskningen ger inte något samstämmigt svar på vad den ökande medellivslängden betyder för behovet av olika boenden.

Behovet av platser i form av vård- och omsorgsboende styrs av myndighetsbeslut om bistånd som fattas som svar på individers ansökningar om särskilt boende. Här är det möjligt att med stöd av tidigare erfarenhet med relativt god träffsäkerhet bedöma hur behovet kommer att utvecklas mot bakgrund av rådande demografiska förhållanden och framskrivningar. Läget i Falu kommun har varit stabilt över åren. Behovet av seniorboende och trygghetsboende däremot är svårare att bedöma. Kopparstaden skapar fler seniorboenden allteftersom efterfrågan ökar och man ser marknadsmässiga förutsättningar för att på olika sätt anpassa sitt lägenhetsbestånd till äldres behov. Det finns också privata aktörer som utöver traditionella hyresrätter t.ex. kan utgå från kooperativ hyresrätt eller bostadsrättslösningar. För trygghetsboende görs här en bedömning utifrån det antal som idag har trygghetsboende. Tillgången på trygghetsboenden har hittills varit begränsad, vilket gör att erfarenheterna från både boende och byggare också är begränsad och efterfrågan därmed inte väl känd.

Nedanstående tabell beskrivs en prognos för att utöka utbudet av boende för äldre, för att därigenom möta det bedömda behovet av bostäder.

*Tabell 2. Förändring i behov av boende för äldre.
Detaljerad tidplan/omfattning anpassas utifrån efterfrågan.*

	2016 - 2020	2020 - 2030
Vård och omsorgsboende	Ca 48 pl	Ca 40 pl
Trygghetsboende	Ca 50 pl	Ca 100 pl

Seniorboenden blir trygghetsboenden

De tidigare servicehusen utformades för aktiva äldre. I och med avvecklingen av en del av servicehusen som vård- och omsorgsboenden ändrades några av dessa till seniorboenden. De bedöms generellt som lämpliga att bli trygghetsboenden och det kan ske med begränsade insatser. Ett antal av servicehusen fortsatte dock att vara vård och omsorgsboenden.

I den tidigare boendeplanen har förslag funnits om att vård och omsorgsboendet Smedjan ändras till ett trygghetsboende. Det har de kvalitéer som ett trygghetsboende bör ha samtidigt som det har brister i nuvarande användning. Under 2016 går omvårdnadsförvaltningen ur Smedjan och det kommer, enligt nuvarande planer, att användas till andra verksamheter. Planerna är ändå fortfarande att det om något år, ska bli ett trygghetsboende.

Omvårdnadsförvaltningen ska initiera en utredning för att undersöka om vård- och omsorgsboendet Lustigknopp ska konverteras till ett trygghetsboende.

Tabell 3. Förteckning över boendeformer vilka är möjliga att konvertera till trygghetsboende

Enheter	Nuvarande boendeform	Framtida boendeform	Konsekvens
Lustigknopp	Vård och omsorgsboende	Trygghetsboende	Nyproduktion vård och omsorgsboende
Smedjan	Vård och omsorgsboende	Trygghetsboende	Nyproduktion vård och omsorgsboende

Åtgärdsförslag för om- och tillbyggnad samt nybyggnation

Ombyggnation, åtgärdsbehov i befintliga seniorbostäder

I Svärdsjö och Bjursås vill många bo kvar i kommundelen när man flyttar från sin villa. I dessa kommundelar saknas lägenheter med hög tillgänglighet⁸.

Tillgängligheten i Kommunfastigheters seniorbostäder framgår av bilaga 3.

Åtgärdsbehov i befintliga vård- och omsorgsboenden

- Nästan samtliga vård- och omsorgsboende tar emot och har parboende men många boenden har små rum och där skulle det behövas förbättra möjligheterna till parboende. För en sammanställning av åtgärdsbehoven, se bilaga 4.

Tillbyggnad

Boendeplanen föreslår tillbyggnad, 16 platser, av vård och omsorgsboendet Risholmsgården.

Fördelar med att bygga till

- Ingen kostnad för tomt och anslutningsavgifter i jämförelse med nybyggnation.
- Högre andel avdragsrätt för moms i jämförelse med trygghetsboende.
- Genom tillbyggnad av Risholmsgården blir enheten effektivare ur verksamhetssynpunkt.

Nybyggnad

Nybyggnad av seniorboenden

Med Boendeplanens förslag på förändring av seniorboenden till trygghetsboenden så behöver man fylla på med nya seniorboenden. Detta kan ske genom att konvertera från befintligt bestånd och genom nybyggnation. Dessa kan med fördel vara av villalikhedande karaktär. För att attrahera villaägare att lämna sina hus är utemiljön en viktig aspekt som man ska ha med sig vid planering av om- eller nybyggnation.⁹

Bovieran i Hälsinggården beräknas vara inflyttningsklart senhösten 2016.

Nybyggnad av trygghetsboende

Ett annat sätt att skapa fler trygghetsboenden är nyproduktion.

I Hälsinggården öppnar Gruvstaden AB, i juni 2015, ett trygghetsboende med 14 lägenheter som byggts och ägs av Gruvstaden AB och där kommunen, genom avtal, står för insatser i den gemensamhetslokal som finns.

Efter en motion från centerpartiet om att bygga ett nytt vård- och omsorgsboende i Enviken och att ändra befintliga vård- och omsorgsboende Lyssfallet till trygghetsboende, beslutade Kommunfullmäktige 2014-09-18 § 188 att förslaget skulle beaktas i kommande revidering av boendeplan för äldre.

För åren tom 2020 finns ganska långtgående planer på var nästa vård- och omsorgsboende ska placeras, vilket också denna plan bekräftar.

Därför föreslås att motionens förslag kan beaktas i planerna för ytterligare ett nytt vård- och omsorgsboende åren 2020 – 2030, då ytterligare ca 40 platser, enligt prognosen behövs.

⁸ Äldres boende i Falun – idag och i framtiden, Annika Stålberg m fl. 2009.

Tillgängliga bostäder – en inventering av hyresbostäder i Falun 2006-2007, Barbro Ödlund. 2007.

⁹ Äldres boende i Falun – idag och i framtiden, Annika Stålberg m fl. 2009.

Trygghet, livskvalitet och boende, Kostela och Dahlberg. 2010.

Lyssfallet fungerar i dagsläget bra som vård- och omsorgsboende och lägenheterna renoveras eftersom de blir tillgängliga.

Gällande nedanstående fakta så är det ändå riktigt att om det ska byggas till något äldreboende i Enviken så är det bäst ekonomiskt att bygga ett nytt vård- och omsorgsboende och att Lyssfallet blir ett trygghetsboende.

- Nyproduktion av vård- och omsorgsboenden är mer kostnadseffektivt jämfört med nyproduktion av senior- och trygghetsboenden (ex moms - effekter).
- Förutsättningar för en fastighetsägare att få lönsamhet är bättre för vård- och omsorgsboenden jämfört med trygghetsboende.

Gällande efterfrågan på vård och omsorgsboende i Lyssfallet så är i dagsläget, de 31 lgh i bra balans men efterfrågan på de 14 Lyssfallsstugornas är svår att bedöma. Det finns en viss kö, men när man erbjuds plats så tackar man ofta nej men vill stå kvar i kön.

Nybyggnad av vård och omsorgsboende

Vid nybyggnation och av vård- och omsorgsboende är viktiga faktorer såsom var boendet ligger geografiskt och hur själva lokalerna är planerade och vilken teknik som finns och dess utvecklingsmöjligheter. Dessa faktorer betyder mycket för kvaliteten, arbetsmiljön, bemanning och driftsekonomin. Därför är det viktigt att omvårdnadsförvaltningen med sin kompetens, är med i ett tidigt skede vid planering för nybyggnation och när man bygger till ett befintligt boende.

I Hälsinggården byggs ett boende med 48 lägenheter som är inflyttningsklart februari 2016. Det är ett ersättningsboende för Smedjan.

Fram till 2020 behöver man enligt demografin ytterligare 48 lägenheter, följande förslag finns:

Alt 1: 16 platser 2016 som byggs vid ett befintligt vård- och omsorgsboende och 32 platser 2019.

Alt 2: 48 platser som byggs centralt 2017.

Boendeplanen förordar alternativ 1.

Åren 2020 – 2030 är behovet ytterligare ca 40 vård- och omsorgsboenden.

Lustigknopp är mindre lämpat som vård- och omsorgsboende men skulle passa utmärkt som trygghetsboende. Det måste då ersättas med en nybyggnation med centralt läge.

Slutsatser och diskussion

Det ökande antalet äldre i Falu kommun medför att totalt ca 90 vård- och omsorgsboenden behöver tillskapas under åren 2015-2030.

Smedjan ersätts med ett nytt vård- och omsorgsboende i Hälsinggården januari 2016.

Ytterligare nytt/nya boende med sammanlagt 48 platser planeras tom 2019.

Åren 2020 – 2030 är behovet ytterligare ca 40 vård- och omsorgsboenden.

Man bör titta vidare på om Lustigknopp vård- och omsorgsboende skulle vara möjligt att omvandla till ett trygghetsboende och att det då byggs ett ersättningsboende med centralt läge.

Statistik från Omvårdnadsförvaltningen visar att de senaste åren har andelen personer som får hemtjänst eller vård och omsorgsboende inte ökat, Däremot så har vård och omsorgsbehovet och därmed insatserna, hos dem med hemtjänst ökat.

De hinder som finns för att man kan bo kvar är den upplevda tryggheten och bostadens tillgänglighet. Kan detta lösas så väljer människor att bo kvar i sin invanda boendemiljö.

Enligt Stålberg, Kostela och Dahlberg vill äldre bo i ett tryggt område där man kan ingå i ett socialt sammanhang och har god kontakt med grannar. Utemiljön är en mycket viktig aspekt. Det är viktigt att äldres bostad ger möjlighet till uppkoppling av tekniska hjälpmedel för att stödja ett självständigt och oberoende liv oavsett boendeform.

På vilket sätt möts då denna behovsökning?

Ett antal vägval finns att ta ställning till:

- utökning av senior-, trygghets-, samt vård och omsorgsboenden
- omfattning av om/tillbyggnader
- lokalisering av nybyggnader m.m.
- vem bygger, äger och driftar boenden för äldre

De pensionärslägenheter som byggdes i Falun i början av 1970-talet finns idag förvaltade hos Kommunfastigheter. De ligger i Korsnäs, Danholn, Bjursås, Enviken och Svärdsjö. De totalt 94 lägenheterna har en karaktär av egna små hus som ligger grupperade så att god grannkontakt kan uppnås och därmed också möjlighet till social samvaro och trygghet. Alla har dock inte hög tillgänglighet till service eller allmänna kommunikationer. En del behöver anpassas efter dagens standarder och normer för seniorboende.

Även Kopparstadens seniorbostäder faller inom ramen för den typ av bostäder som äldre efterfrågar. Dessa bostäder är tydligt marknadsförda som seniorbostäder och har en stor attraktionskraft på målgruppen.

Det är viktigt att poängtera att en konvertering av befintliga seniorboenden till trygghetsboende inte tillför några nya lägenheter. Positiva effekter är en ökad kvalitet för de boende och det är troligt att en utökning av trygghetsboende kan förskjuta tidpunkten för flytt till vård- och omsorgsboende.

Konverterar man seniorboenden till trygghetsboenden ökar möjligheten till att man kan bibehålla en attraktiv hyresnivå i förhållandet till nybyggnation.

Konsekvenser av en ändrad inriktning av Smedjan till trygghetsboende?

Boendet har ett relativt centralt läge i Falu stad och har lägenhetsstorlekar som bedöms stämma överens med efterfrågan i ett trygghetsboende. I byggnaden finns lokaler i form av kök/matsal och samvarolokaler som kan nyttjas dels av de boende i huset och dels som en träffpunkt för äldre. Närhetsprincipen talar dock för att det främst blir stadsdelens äldre som letar sig hit. I och med att tre hemtjänstgrupper finns lokaliserade i huset, finns personal på plats. Detta talar, tillsammans med husets utformning och god tillgänglighet, för ett trygghetsboende.

Nuvarande bedömningen är att Smedjan kommer att användas till andra verksamheter men att det om något år ska bli ett trygghetsboende.

En annan viktig faktor att ta hänsyn till är att de boende kan erbjudas en attraktiv hyresnivå, något som är av stor vikt för kundkategorin. De personer som står inför valet att sälja sin villa, med i många fall låg boendekostnad, har svårt att acceptera en kraftigt höjd boendekostnad. En risk finns att hög boendekostnad medför att man väljer att bo kvar i villan och att generationsväxling uteblir, något som kan bidra till att hindra en positiv befolkningsutveckling i Falun.

Nackdelar med nybyggnation av senior- och trygghetsboenden

Hyressättningen av hyresrätter har fram till årsskiftet 2010/2011 styrts av det s.k. bruksvärdeshyressystemet, där det allmännyttiga bostadsföretaget har varit hyresnormerande för bostäder. Till skillnad mot lokalhyror är det därmed inte marknadshyra där utbud, efterfrågan och betalformåga som bestämmer hyra.

Med det antagandet och det faktum att produktionskostnaderna är höga så är det även fortsättningsvis svårt för en fastighetsägare att få lönsamhet i nyproduktion av hyresrätter.

Befintliga vård- och omsorgsboenden

Boende för äldre har förändrats över tiden. De personer som bor i vård- och omsorgsboendena är mer vårdkrävande när de väl flyttar in i sådant, vilket i sin tur leder till nya och ändrade krav på boendenas utformning. Under 1990-talet gjordes stora renoveringar, om-/till-/nybyggnationer av vård och omsorgsboenden som då benämndes servicehus. Boendena är därmed i relativt bra skick. Det krävs dock vissa ombyggnationer, anpassningar och renoveringar för att man med befintligt bestånd kan leva upp till Boendeplanens definierade standarder och mål.

Fördelar nybyggnad av vård och omsorgsboenden

- Boendeenhet som lever upp till dagens standarder, rekommendationer och lagstiftning gällande kvalitet, säkerhet, miljö och teknik.
Boendet blir specifikt utformat och anpassat efter att det ska bedrivas omfattande vård och omsorg dygnet runt, oavsett behovet hög omvårdnad- eller demenssjukdom.
- Nyproduktion av vård och omsorgsboenden är mer kostnadseffektivt jämfört med nyproduktion av senior- och trygghetsboenden (ex moms - effekter).
- Förutsättningar för en fastighetsägare att få lönsamhet är bättre för vård och omsorgsboenden jämfört med trygghetsboende.
- Högre andel avdragsrätt för moms jämfört med trygghetsboende.
- Om lokalisering sker i Falu stad eller i nära anslutning bedöms efterfrågan som stor med liten ekonomisk risk.

Bedömningar av framtida behov liksom efterfrågan har ett flertal osäkerhetsfaktorer. Man bör därför på politisk nivå fastställa strategi och inriktning för hur ett ökat behov ska tillgodoses. Utifrån denna inriktning kan man i samband med budgetprocessen årligen göra eventuella revideringar i lagd 3-årsplan. Förutsättningar för respektive objekt behöver utredas vidare vid projektering.

Kvarstående frågor

Genomförande av Boendeplanen

- Beslut
- Finansiering
- Tidplan

Beskrivning av befintliga boenden inklusive åtgärdsförslag

Nedan följer en beskrivning av de befintliga senior- och vård och omsorgsboenden som finns i Falu Kommun idag med förslag till eventuella framtida förändringar.

Befintliga seniorbostäder ägda av Kopparstaden eller extern fastighetsägare.

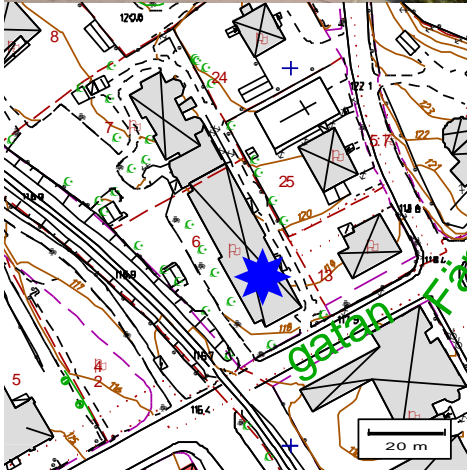
Uppfyller de flesta av de kvalitetsmål, säkerhetsmål och miljömål som är beskrivna enligt boendeplanen. Samtliga av Kopparstadens seniorbostäder vänder sig till kunder som är 55 år och äldre.

Alla lägenheterna är inte utformade för att klara samtliga krav vad gäller dörrbredder och fria ytor i anslutning till toalett och sängar.

Seniorbostad

Futurum Trädgården

Nybrogatan 8



Centralt i Falun, korsningen Nybrogatan/Promenaden finns Trädgården. Boendet består av två olika sammanlänkade huskroppar. I huset finns hiss och porttelefon.

Det finns totalt 25 st bostadslägenheter och en gästlägenhet.

Storlekarna på bostäderna varierar här mellan 1,5 rok 52 kvm till 4 rok 108 kvm.

Gemensamhetslokal på 151 kvm ligger placerad på bottenplan i direkt anslutning till entrén. Utöver denna lokal finns bastu, snickarverkstad och hobbyrum som står till de boendes förfogande. Av de boende ordnas olika gemensamma aktiviteter och utflykter.

Till huset finns det parkerings- och motorvärmplatser. De boende har tillgång till garageplatser i kvarteret Pilen, Promenaden 29.

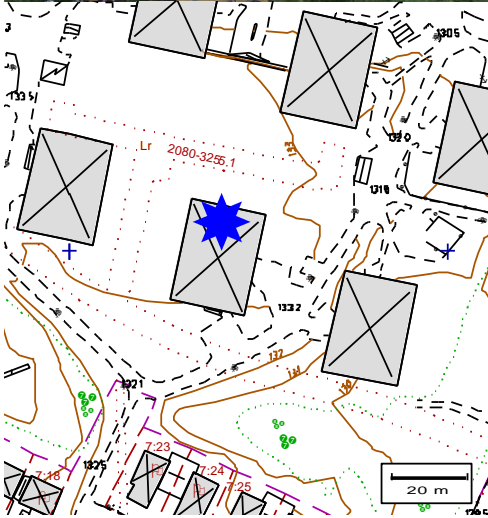
Pga. lägenheternas storlek är boendet i första hand lämpligt för seniorboende.

Efterfrågan är mycket stor, framförallt på de mindre lägenheterna.

Seniorbostad

Herrhagsvägen 233

Ägare DalaCarlia



I bostadsområdet Herrhagen i Falun, ca 2 km från Stora torget, ligger Herrhagsvägen 233.

Huset är ett 4-våningshus med hiss.

Här finns 18 st lägenheter. 17 av dem är 2 rok à 67 kvm. En lägenhet är på 3 rok, 86,3 kvm.

Utöver bostadslägenheterna finns det även en gästlägenhet på 2 rok 67 kvm och en gemensamhetslokal på 134 kvm.

Entrén och trapphuset är ett ordinärt trapphus som inte bidrar till känslan av social gemenskap. Gemensamhetslokalen ligger anonymt placerad källaren.

Den yttre miljön delas med övriga inom bostadsområdet Herrhagen.

Utbudet av parkeringsplatser, ex. i garage och/eller med motorvärmare, är stort.

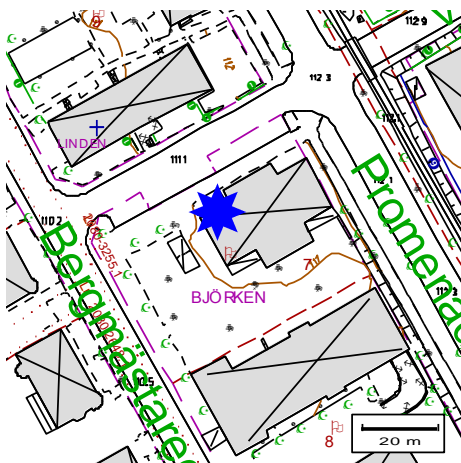
Huset är mest lämpat för ett ordinärt boende eller seniorboende.

Utbud och efterfrågan och är i balans.

Seniorbostad

Björken

Vallmansgatan 1



Björken ligger mitt i centrala Falun. Gatorna som huset omringas av är Promenaden, Vallmansgatan och Bergmästaregatan.

Huset har hiss och porttelefon. Det finns tvättstugor på varje våning.

Det finns totalt 32 lägenheter fördelat på 1 rok 38 kvm och 2 rok 53 kvm.

Gemensamhetslokalen som är placerad i direkt anslutning till huvudentrén, hyrs idag av Socialförvaltningen till daglig verksamhet.

I huset finns även Falu Kommun som stor hyresgäst; ett gruppboende på 8 lägenheter och en lokal för hemtjänsten.

Skyddad trädgård finns på baksidan med sittplatser. Takad uteplats finns.

Utbudet av parkeringsplatser är begränsat.

Efterfrågan på lägenheterna är större än utbudet.

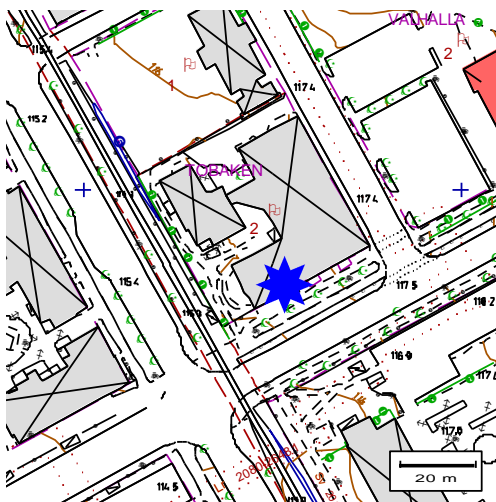
Förslag:

Huset skulle även kunna fungera som trygghetsboende om gemensamhetslokalen är tillgänglig.

Seniorbostad

Nåsgården

Svärdsjögatan 11



Ett par hundra meter från Stora Torget i Falun ligger seniorboendet Nåsgården. Detta är ett anpassat boende med ex. hiss, rymliga badrum och låga trösklar. Huset består av 34 st bostadslägenheter med varierad storlek, en gästlägenhet, och gemensamhetsutrymmen på 198 kvm. Ett bibliotek, bastu, snickarverkstad och vävstuga finns i huset.

I huset umgås grannar och tillsammans tar man bland annat promenader med stavar, ordnar aktiviteter i samlingslokalen eller bastar uppe på högsta våningen, med utsikt över Falun.

För den trädgårdsintresserade finns det rabatter som man kan få sköta om. Till huset hör en innerträdgård.

Garage finns i källaren.

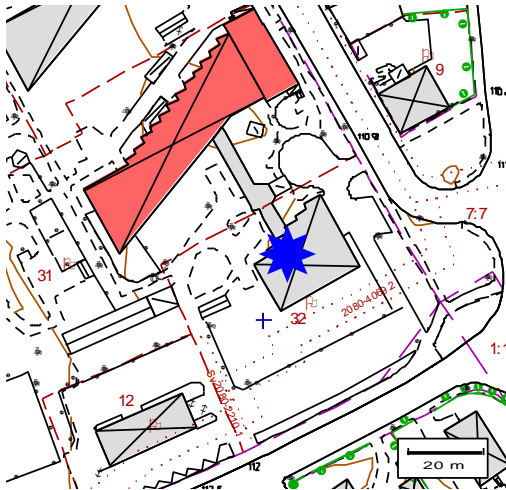
Pga. de varierade lägenhetsstorlekarna är huset mest lämpat som seniorboende.

Efterfrågan på de mindre lägenheterna är mycket stor. På de större lägenheterna är utbud och efterfrågan i balans.

Seniorbostad

Sture

Sturegatan 35



På Sturegatan i Falun invigdes i juli 2011 ett seniorboende. Huset är sammanlänkat via en inglasad gång med vård och omsorgsboendet Smedjan.

Huset består av 52 bostadslägenheter och en gästlägenhet. Storlekarna varierar från 1 rok 41 kvm till 3 rok på 90 kvm. En lägenhet är på 5 rok, 127 kvm.

Samtliga lägenheter nås med hiss och är tillgänglighetsanpassade, vilket betyder att inga av lägenheterna har trösklar samt att dörrarna är breddade. Alla lägenheter har balkong. Samtliga badrum har kakel och klinker. Lägenheterna är iordningställda för egen tvättmaskin och diskmaskin. Huset är försett med en porttelefon.

Gemensamhetslokal kan samnyttjas med utrymmen på Smedjan.

En innerträdgård finns mellan Sturegatan 35 och 37.

Parkeringsplatser finns i närheten; både i garage och/eller med motorvärmare.

Huset är mest lämpat för seniorboende.

Efterfrågan är mycket stor.

Seniorbostad

Kopparvägen 41



Kopparvägen 41 blir +55 – boende

Varje lägenhet som sägs upp kommer att göras om och läggas ut som tillgänglig i +55 - kategorin. Totalt 16 lägenheter, 12 st 3 rok och 4 st 1 rok.

Det finns inga gemensamhetsutrymmen i huset men i grannfastigheten finns möjlighet att anordna aktiviteter.

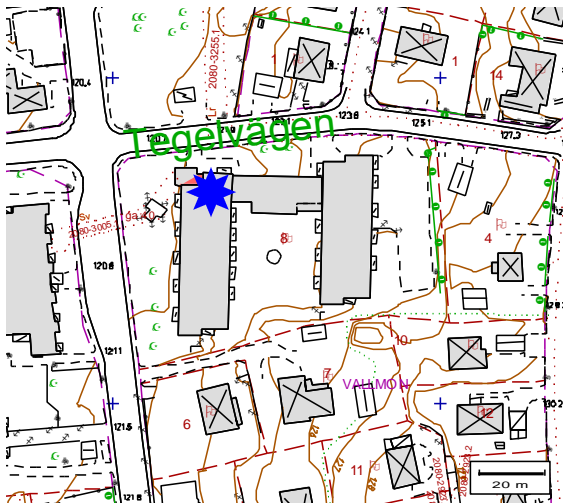
Området är idealiskt med tanke på den goda tillgängligheten till bland annat affär, apotek, vårdcentral och den goda kommunikationen in till centrum. Dessutom finns hiss i uppgång A.

Faller detta väl ut kommer på sikt även Kopparvägen 39 att kunna göras om till ett +55 - boende.

Seniorbostad

Gemenskapsboendet Tersen

Tegelvägen 18 Ägare Kooperativa
hyresrättsföreningen Tersen



Kooperativ hyresrättsförening, 44
lägenheter i Britsarvet.

Boendet förutsätter att hyresgästen deltar i gemensamma aktiviteter, såsom matlagning, städning, fastighetsskötsel etc. Föreningen erbjuder lägenheter utifrån invalskommitténs bedömning av hur var och en bidrar till ett boende som är balanserat med hänsyn till ålder, kön, livserfarenhet etc.

Här finns storkök med matsal och sällskapsutrymmen, vävstuga, hobbyrum, verkstad, kontor och gästrum för besökare. Bastu är på gång. Allt görs i den takt ekonomin (och lusten!) medger, detta bestämmer de tillsammans. Hyresgästen kan engagera sig i arbetsgrupper för exempelvis skötsel av fastigheten och de gemensamma utrymmena, trädgården som ger möjlighet att odla frukt, bär och grönsaker. De delar på kontors- och köksutrustning, verktyg och redskap, möbler, tidningar, uppslagsverk, instrument, cyklar och bilar mm.

Parkeringsplatser finns i anslutning till huset.

Befintliga trygghetsboenden och seniorbostäder/småstugor som ägs eller hyrs av Falu Kommun

Trygghetsboenden

Sandtåktsgården

Bjursåsvägen 28

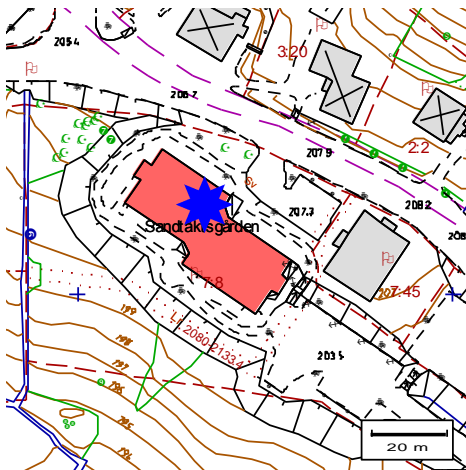


Sandtåktsgården är ett före detta servicehus och finns centralt i Bjursås. Huset ligger nära allmänna kommunikationer samt affär.

Det finns totalt 21 bostadslägenheter, de flesta lägenheter är 1 rokvr om ca 43 kvm men här finns också några lägenheter som har 2 rokvr om ca 48 kvm.

Biblioteket finns i huset. Liten gemensamhetslokal finns i souterrängvåningen. Hemtjänsten är lokaliserad på Sandtåktsgården.

Efterfrågan är god. Många vill stå i kö men många tackar ändå nej men vill stå kvar i kön.



Trygghetsboende

Hosjögården

Centralvägen 21-25



Hosjögården är ett före detta servicehus och finns i Hosjö ca 7 km från Falu centrum. Det är nära till allmänna kommunikationer och ca 600 meter till närmaste affär.

Huset är i fyra våningar och sammansatt av tre huskroppar med förbindelse i souterrängplan. Här finns 38 lägenheter om 2 rok ca 48-62 kvm. Varje lägenhet har en egen balkong/uteplats.

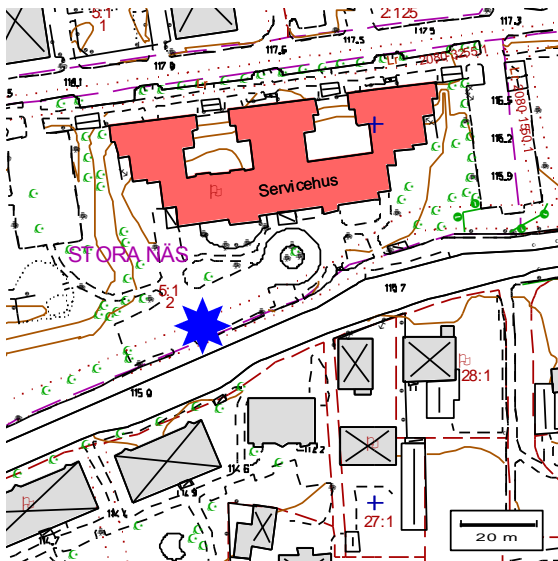
I huset finns gemensamhetslokal centralt placerat, den nyttjas av föreningar. Här finns också hemtjänsten lokaliserad. Parkering kan finnas att hyra i närområdet.

Utbud och efterfrågan är i balans.

Hemtjänsten är lokaliserad i huset.

Hyresavtalet löper t.o.m. 2016-01-31

Fastighetsägare: Kopparstaden.



Trygghetsboende

Britsarvsgården

Tegelvägen 16



Britsarvsgården ligger i närheten av affärer och vårdcentralen.

I huset finns 85 st lägenheter, 70 st 2 rok à 65 kvm och 15 st 3 rok à 85 kvm.

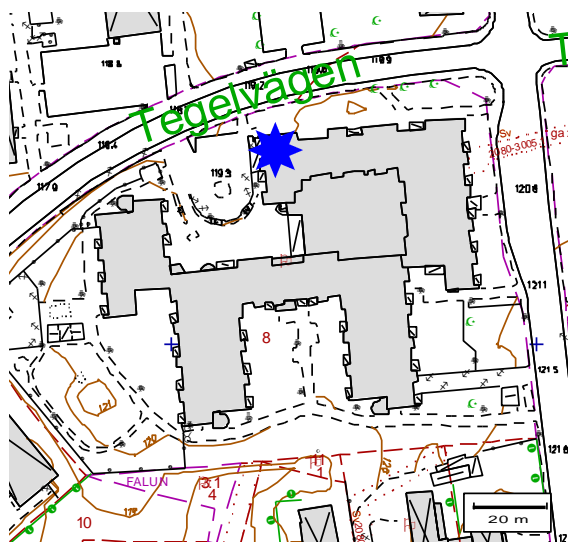
På entréplanet finns cafeteria/närbutik. I källarplanet ligger frisersalong och fotvård. Här finns även vävstuga, snickeriverkstad och gym för de boende i huset.

Tvättstuga finns på varje våningsplan. Här finns hiss och porttelefon.

Lägenheterna på markplan har tillgång till egen uteplats. En innerträdgård med sittplatsmöjligheter finns tillgänglig för alla.

Garage finns i källaren.

Efterfrågan på lägenheterna är mycket stor.



Trygghetsboende

Hälsinggården

Vandrarvägen 4 – 16

Ägare Gruvstaden AB



Nybyggda parhus, juni 2015, som ligger i naturskönt område i Hälsinggården, med närhet till Runn och bra möjligheter till promenader.

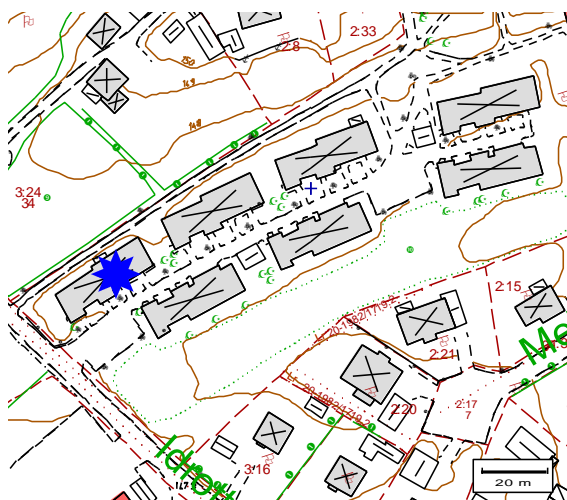
Det är totalt 14 lägenheter varav 10 st 3rok om 67 kvm och 4 st lägenheter om 55 kvm. Här finns en gemensamhetslokal om 51 kvm som ligger tillsammans med radhusen.

Efterfrågan är mycket god.

Seniorboenden

Källestugorna

Idrottsvägen 10-22



Källestugorna ligger i utkanten av Svärdsjö i anslutning till Källegården. Hemtjänsten finns lokaliserad på Källegården. Vid gamla Källängeskolan mitt emot Källegården finns en träffpunkt. Det är ca 700 meter till närmaste butik.

Här finns jämnt fördelat 28 lägenheter om 1 rok ca 38 kvm samt 2 rok ca 48 kvm. Varje lägenhet har en egen ingång och tillgång till egen uteplats. Lägenheterna uppfyller inte de krav man kan ställa på ett seniorboende.

Många har stått i kö många år men tackar ändå nej och vill stå kvar i kön. Det är svårt att bedöma om efterfrågan och utbud är balanserade.

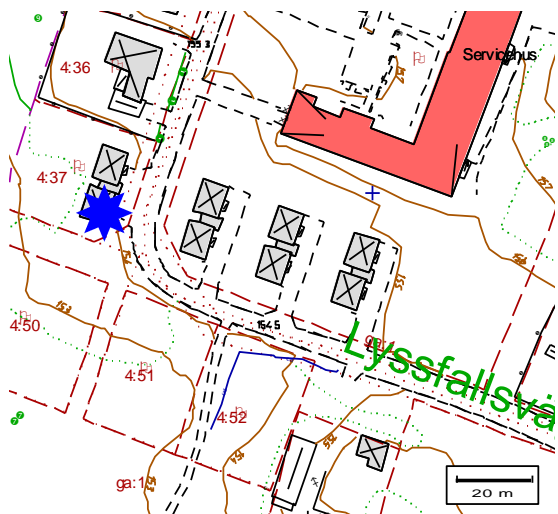
Förslag:

Man bör utreda om man ska åtgärda dessa bostäder eller söka andra alternativ.

Seniorboende

Lyssfallsstugorna

Lyssfallsvägen 10-20,15



Lyssfallsstugorna ligger i Enviken i nära anslutning till Lyssfallets servicehus. Hemtjänsten finns lokaliserad på Lyssfallet. Det är ca 700 meter till närmaste butik.

Här finns 14 lägenheter om 2 rok ca 45 kvm.

Varje lägenhet har en egen ingång och tillgång till egen uteplats.

Lägenheterna uppfyller i stort de krav man kan ställa på ett seniorboende, viss förbättring kan göras.

Det är svårt att bedöma om efterfrågan och utbud är i balans. Viss kö finns men många tackar ändå nej och vill stå kvar i kön.

Förslag:

Man bör utreda om man ska åtgärda dessa bostäder eller söka andra alternativ.

Seniorboende

Bjursåsstugorna Storgårdsvägen 2



Bjursåsstugorna ligger i Bjursås i nära anslutning till Bjursåsgården, Bjursåsskolan och Sandtåktsgården. Det är ca 350 meter till närmsta butik.

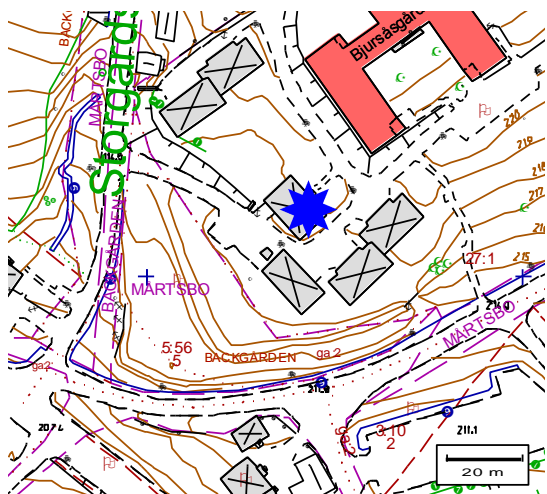
Här finns jämnt fördelat 12 st lägenheter om 1 rok ca 38 kvm och 2 rok ca 45 kvm. Varje lägenhet har en egen ingång och tillgång till egen uteplats.

Lägenheterna uppfyller inte de krav man kan ställa på ett seniorboende.

Många har stått i kö många år men tackar ändå nej och vill stå kvar i kön. Efterfrågan är inte i balans med utbudet, de flesta vill ha en 2:a.

Förslag:

Man bör utreda om man ska åtgärda dessa bostäder eller söka andra alternativ.



Seniorboende

Risholmsstugorna

Carlborgssonsväg 9



Risholmsstugorna ligger i anslutning till Risholmsgården. Här finns hemtjänsten lokaliserade i en av lägenheterna. Det är ganska långt till allmänna kommunikationer och det är ca 6 km till närmsta butik.

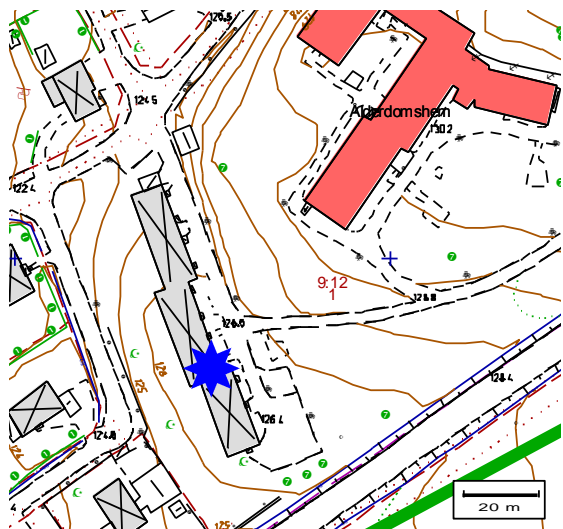
Här finns 11 st lägenheter varav merparten är 2 rok ca 52 kvm.

Lägenheterna passar bra till seniorboende.

Trots att det finns en viss kö till boendena så är de svåruthyrda.

Förslag:

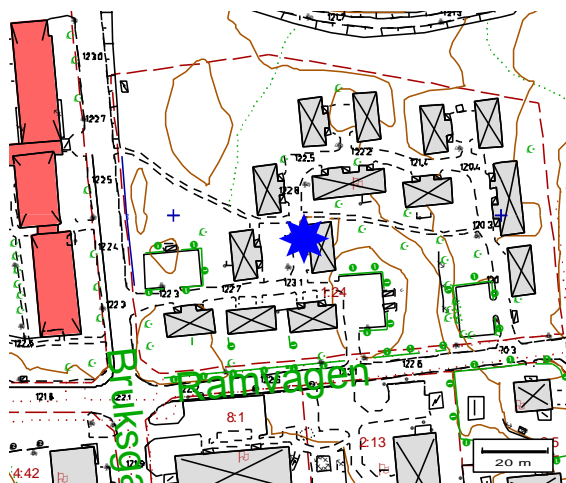
Man bör utreda om man ska åtgärda dessa bostäder eller söka andra alternativ.



Seniorboende

Ramvägen

Ramvägen 16



Ramvägen ligger i Korsnäs i Falun i nära anslutning till Korsnäsgården. På Korsnäsgården finns tvättstuga och möjlighet till dagverksamhet för personer med demenssjukdom.

Här finns 21 lägenheter. 8 av dessa är 1 rok ca 38 kvm och 13st är 2 rok ca 45 kvm. Varje lägenhet har en egen ingång och tillgång till egen uteplats. Lägenheterna uppfyller inte de krav man kan ställa på ett seniorboende.

Många har stått i kö många år men tackar ändå nej och vill stå kvar i kön. Få vakanser uppstår. Utbud och efterfrågan är inte i balans. De flesta vill ha en 2:a.

Några av lägenheterna i området är uthyrda som servicelägenheter till Socialförvaltningen.

Förslag:

Man bör utreda om man ska åtgärda dessa bostäder eller söka andra alternativ.

Befintliga vård- och omsorgsboenden

Generellt kan sägas att de allra flesta vård och omsorgsboenden som Falu Kommun har är bra. De flesta av byggnaderna är renoverade mellan år 1993 och 1998. De flesta av de kvalitets-, säkerhets- och miljömål som boendepånen identifierat uppfylls.

Nedan följer en beskrivning av boendena. En förteckning på de undantag från målen som utredningen identifierat finns i bilagorna 2, 4 och 5.

Daljunkaregården



Vård och omsorgsboende med inriktning på hög omvårdnad. Här finns 43 små lägenheter om 1 rok, ca 32 kvadratmeter. Huset är uppdelat i tre plan med totalt 4 gruppboenden om mellan 6 till 10 lägenheter.

Samvaroutrymmena är små. Möjlighet till samverkan mellan gruppboendena är begränsad.

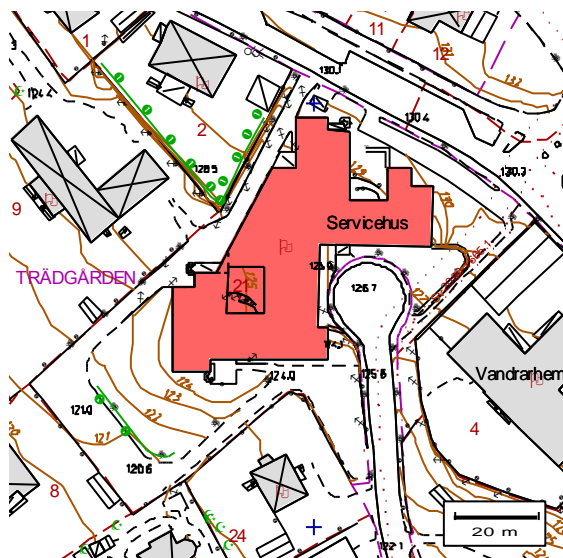
Efterfrågan är mycket hög tack vare det centrala läget. Ytterligare upplevs det attraktivt att lägenheterna är små och ligger i gruppboenden.

Fastighetsägare: Falu Kommun.

Förslag:

Den yttre miljön behöver kompletteras, se bilaga 2.

Tillskapa möjligheter för parboende.



Vård- och omsorgsboende

Korsnäsgården



Vård och omsorgsboende med inriktning på demens. Här finns 33 lägenheter om 1 rokvr, ca 36 kvadratmeter.

Huset är i ett plan med totalt 4 gruppboenden om mellan 6 till 10 lägenheter.

Samverkan mellan gruppboendena kan ske på ett bra sätt.

Här finns inte möjlighet till parboende.

Lägenheterna fungerar bra, men hygienutrymmen är små.

Huset rymmer även en dagverksamhet för personer med demenssjukdom.

Efterfrågan är hög tack vare det förhållandevis centrala läget och att boendet är i markplan.

Fastighetsägare: Falu Kommun.

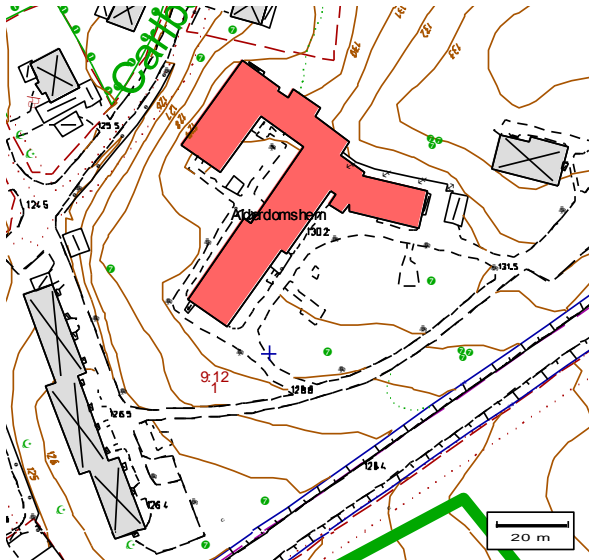
Förslag:

Den yttre miljön behöver kompletteras, se bilaga 2.

Tillskapa möjligheter för parboende.

Vård- och omsorgsboende

Risholmsgården



Vård och omsorgsboende med inriktning på demens. Här finns 20 lägenheter om 1 rokvr, ca 23-27 kvadratmeter. Huset har totalt 3 gruppboenden om mellan 6 till 8 lägenheter. Hemtjänsten har en lokal i området.

Samverkan mellan gruppboendena kan ske på ett bra sätt.

Här finns inte möjlighet till parboende.

De mindre lägenheterna kan upplevas trånga.

Efterfrågan är relativt låg men de kunder som kommer dit på en korttidsplats vill bo kvar.

Fastighetsägare: Falu Kommun.

Förslag:

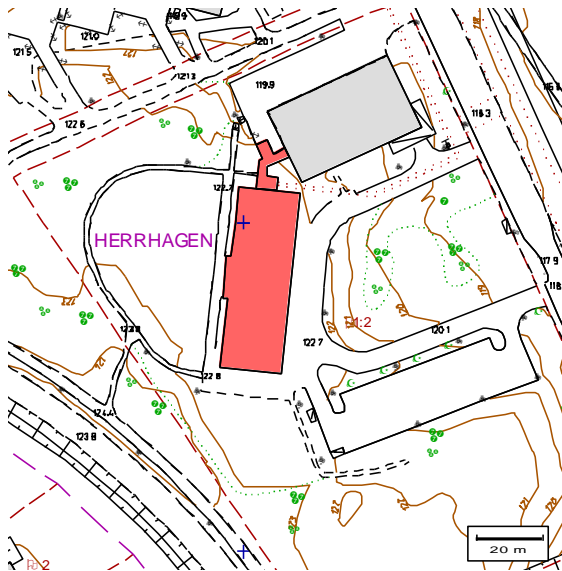
Den yttre miljön behöver kompletteras, se bilaga 2.

Tillskapa möjligheter för parboende.

Denna fastighet lämpar sig bra för en tillbyggnad med ca 16 lägenheter.

Vård- och omsorgsboende

Herrhagsgården



Vård och omsorgsboende med inriktning på demens. Här finns 77 lägenheter om 1 rum, ca 29 kvadratmeter.

Huset är uppdelat i fem plan med totalt 10 gruppboenden om mellan 6 till 8 lägenheter.

Samverkan mellan gruppboendena på varje plan kan ske på ett bra sätt.

Här finns inte möjlighet till parboende.

Hygienutrymmena är små i vissa lägenheter. Detsamma gäller samvaroutrymmena.

På varje våningsplan finns en stor och bra balkong som har skydd. På baksidan finns en fin trädgård med promenadstråk och gott om sittplatser.

Efterfrågan är god.

Fastighetsägare: Falu Kommun.

Förslag:

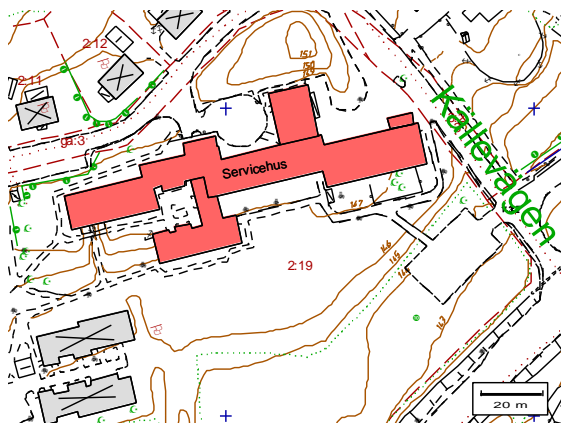
Tillskapa möjligheter för parboende.

Det finns möjlighet att ordna en dagverksamhet på bottenvåningen.

Den yttre miljön behöver kompletteras, se bilaga 2.

Vård- och omsorgsboende

Källegården



Vård och omsorgsboende med inriktning på hög omvårdnad och demens. Här finns 38 lägenheter där hälften är om 1 rokvr, ca 25-31 kvadratmeter och hälften är om 2 rokvr, ca 42-47 kvadratmeter. Huset är uppdelat i två plan med totalt 4 gruppboenden om mellan 7 till 14 lägenheter.

Avdelningarna är svåra att överblicka då korridorerna dels viker runt hörn och dels att ingående delar av avdelningen är skilda åt av trapphus.

Ytorna för samvaro är små.

Här finns inte möjlighet till parboende. I de mindre lägenheterna är hygienutrymmen små.

Även om balkong finns så upplevs vissa brister när det gäller direktkontakten med den yttre miljön.

I souterrängplanet finns hemtjänsten samt en enhet, Kattfoten, med 6 lgh och plats för 8 personer. Den har under åren användas till olika verksamheter.

Någon alternativ användning kan inte ses pga. dess läge och lägenheternas disposition.

Efterfrågan är relativt god tack vare möjligheter till växelvård samt stort, geografiskt upptagningsområde.

Fastighetsägare: Falu Kommun.

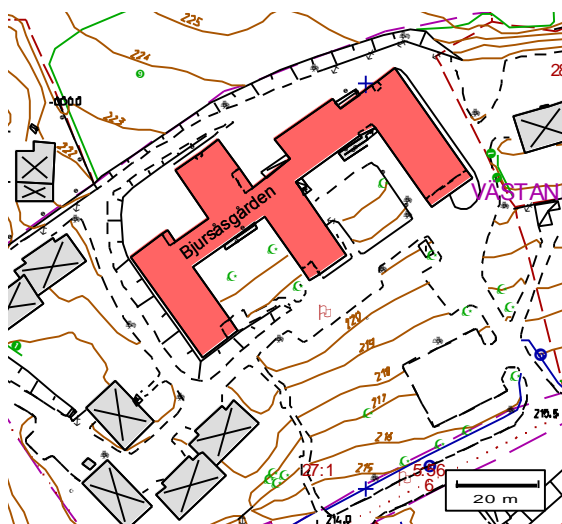
Förslag:

Den yttre miljön behöver kompletteras, se bilaga 2.

Tillskapa möjligheter för parboende.

Vård- och omsorgsboende

Bjursåsgården



Vård och omsorgsboende med inriktning på hög omvårdnad och demens. Här finns 24 lägenheter om 1 rokvr, ca 27-31 kvadratmeter. Huset är uppdelat i två plan med totalt 3 gruppboenden om mellan 5 till 11 lägenheter.

Här finns inte möjlighet till parboende.

Lägenheterna och hygienutrymmena är små. Samvaroytorna är uppdelade i varsin ände av avdelningarna och det blir trångt om alla samlas där samtidigt.

Då byggnaden ligger i en backe består den yttre miljön främst av två stora terrasser med markiser. Det finns en nyanlagd trädgård med promenadstråk på ovasidan om huset.

Efterfrågan är relativt låg, men av stort värde för kunderna i den delen av kommunen.

Någon alternativ användning kan inte ses pga. dess läge och lägenheternas disposition.

Fastighetsägare: Falu Kommun.

Förslag:

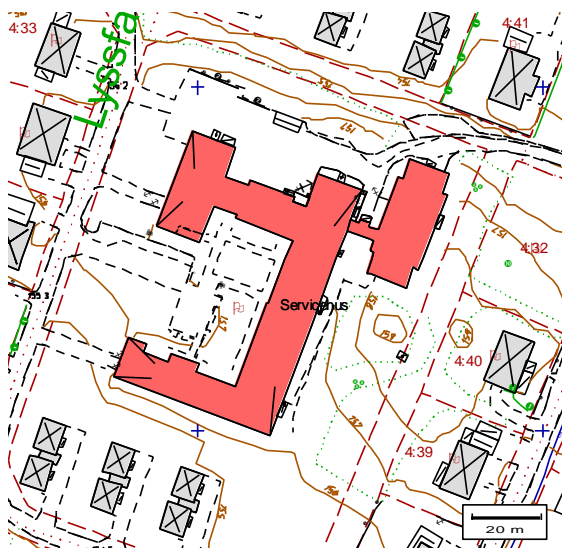
Tillskapa möjligheter för parboende.

Den yttre miljön behöver kompletteras, se bilaga 2.

Behov av nytt larm.

Vård- och omsorgsboende

Lyssfallet



Vård och omsorgsboende med inriktning på hög omvårdnad och demens. Här finns 31 lägenheter där storlekarna varierar från 1 rokvr eller 1 rok till 2 rokvr. Huset är uppdelat i 3 gruppboenden om mellan 8 till 14 lägenheter. Pga. att korridorer viker runt hörn kan man ha svårt att överblicka ett gruppboende.

Lyssfallet byggdes till 1998 med 8 st. lägenheter. Dessa är av gott skick. En lägenhet är renoverad och ombyggd. Besiktning av alla badrum är genomfört. Resterande 23 lägenheter på anläggningen är av mindre bra utformning och behöver göras om för att tillgänglighetskraven skall kunna uppfyllas.

Byggnadens energiprestanda är dålig. Ytskikten i matsal och i de gemensamma ytorna är nymålade.

Möjlig alternativ användning kan vara ett trygghetsboende men då måste Lyssfallet ersättas med ett nytt vård- och omsorgsboende i området.

Hemtjänsten har sina lokaler på Lyssfallet.

Efterfrågan är relativt låg. Efterfrågas enbart av kunder från lokalområdet.

Fastighetsägare: Falu Kommun.

Förslag:

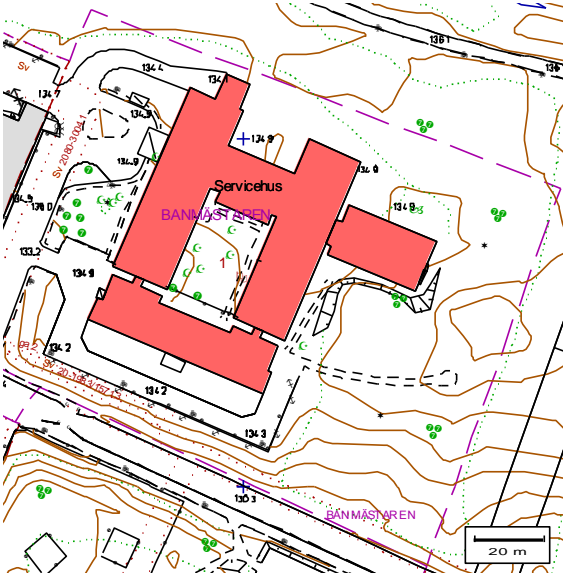
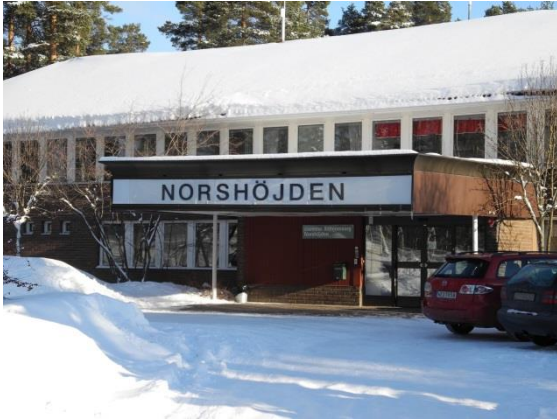
Lägenheterna fräschas upp löpande efter att de blir tomma.

Den yttre miljön är bra men behöver mindre justeringar. Se bilaga 2.

Tillskapa möjligheter för parboende.

Vård- och omsorgsboende

Norshöjden



Vård och omsorgsboende med inriktning på demens. Här finns 64 lägenheter om 1-3 rok, ca 38-64 kvadratmeter. Huset är uppdelat i två plan med totalt 8 gruppboenden om mellan 6 till 8 lägenheter. I detta ingår en nybyggd tillbyggnad som öppnades 1 januari 2011.

Samverkan mellan gruppboendena kan ske på ett bra sätt.

Här finns god möjlighet till parboende.

Utemiljön är mycket bra.

Efterfrågan är hög tack vare det centrala läget. De största lägenheterna kan vara svåruthyrda.

Avtalet på fastigheten löper till 2030-10-31
Fastighetsägare: Kopparstaden.

Förslag:

En översyn av fast inredning i den gamla delen ska göras. Kopparstaden ska besikta kök mm och göra en tidplan över ev. behov och när de ska vara åtgärdade.

Vård- och omsorgsboende

Smedjan



Vård- och omsorgsboende med inriktning på hög omvårdnad.

Här finns 45 stora lägenheter där de flesta är om 1½ - 2 rok, ca 48-64 kvadratmeter. Huset är uppdelat i sex plan med totalt 5 gruppboenden om 9 lägenheter. Samverkan mellan gruppboendena är något begränsad. Här finns god möjlighet till parboende.

Korridorerna är svåra att överblicka och samvaroutrymmet ligger 60-65 meter från lägenheten som ligger längst bort. Gruppboendena är svåra att överblicka. Boenden kan känna sig isolerade i egen

lägenhet snarare än delaktiga i ett gruppboende.

Huset rymmer också en träffpunkt samt en dagverksamhet för äldre.

På plan 6 finns tre hemtjänstgrupper lokaliserade.

Man har dålig kontakt med den yttre miljön, balkonger finns men de är små. I markplan finns inte heller någon avgränsad utemiljö som enbart riktar sig till de boende i huset.

Systemet för trygghetslarm är utbytt.

Byggnaden lämpar sig inte för vård och omsorgsboende men är utmärkt som ett trygghetsboende.

Efterfrågan är hög tack vare det centrala läget, men kan ändå vara svåruthyrda pga. stora lägenheter och brist på gruppboendekänsla.

Väljer man att gå ur fastigheten och inte använda den till vård och omsorgsboende är det inga problem att hitta alternativ användning pga. det centrala läget.

Fastighetsägare: Kopparstaden.
Hyreskontraktet är löpande med 9 månaders uppsägningstid.

Förslag:

Omvandlas till trygghetsboende när lokalerna blir tillgängliga.

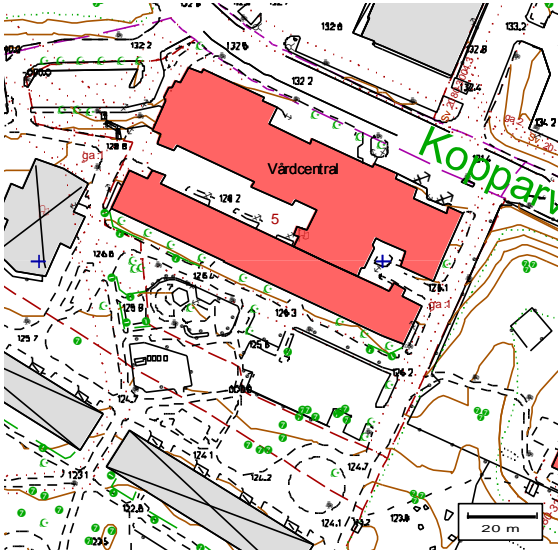
Befintliga gemensamhetslokaler kan samnyttjas med seniorboendet Sture som är grannfastighet.

Samvaroytorna i husets bottenvåning kan behöva en översyn.

Den yttre miljön och balkonger behöver ses över, se bilaga 2.

Vård- och omsorgsboende

Lunden



Här finns 2 likadana våningsplan. Båda våningsplanen nyttjas i dagsläget för korttidsvård. Varje avdelning har 14-15 lägenheter om 1 rok, ca 34-40 kvm per lägenhet, vilket ger totalt ca 46 platser.

Huset ligger i direkt anknäytning till en vårdcentral.

Samvaroytorna är små.

När man bedriver korttidsvård delas lägenheten av två personer. Det innebär att man måste passera den som ligger i det yttre rummet för att nå den i det inre rummet. Det innebär också att två personer delar på hygienutrymmen.

De två avdelningarna ligger en bit upp i huset vilket gör att de enbart har tillgång till yttre miljö via balkong. Någon avgränsbar yta i markplan för utevistelse är svårt att tillskapa.

Här finns inte möjlighet till parboende.

Efterfrågan på korttidsvård är hög.

Boendet har bra läge och det är nära till kommunikationer, vårdcentral och Falu Lasarett.

Avtalet på fastigheten löper till 2023-09-30

Fastighetsägare: Stenvalvet, förvaltare Landstingsfastigheter.

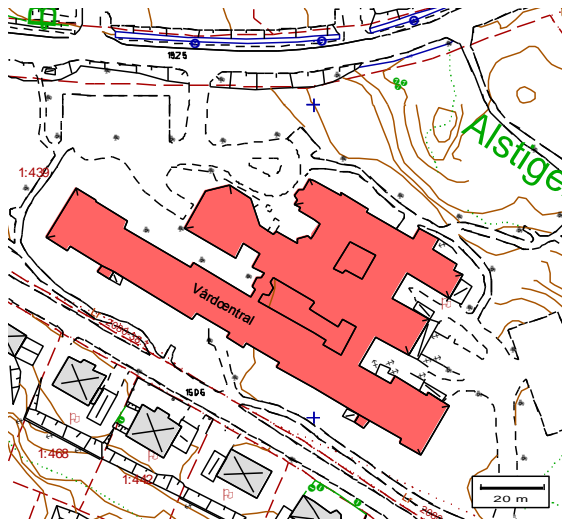
Förslag:

Om Lunden ska ändra inriktning från korttidsvård, bör utemiljön ses över.

Vård- och omsorgsboende

Örjesbogården

Fastighetsägare Stenvalvet



Vård och omsorgsboende med inriktning på demens. Här finns 28 lägenheter om 1 rokvr, ca 28 kvadratmeter. Huset är i ett plan med totalt 2 gruppboenden om 14 lägenheter.

Ligger i direkt anknäytning till en vårdcentral och apotek. I huset finns det även en dagverksamhet för personer med demenssjukdom.

De allra flesta lägenheter upplevs, trots att de är små, förvånansvärt rymliga.

14 personer i ett gruppboende är i mesta laget.

Här finns inte möjlighet till parboende.

Den yttre miljön är överlag mycket bra. Det finns fina uteplatser och uterum.

Efterfrågan är relativt god.

Avtalet på fastigheten löper till 2021-03-31

Möjlighet finns till 3 års förlängning.

Fastighetsägare: Lönnbacken, förvaltare Landstingsfastigheter.

Förslag:

Tillskapa möjligheter för parboende.

Inom en snar framtid i behov av nytt larmsystem.

Viss komplettering av den yttre miljön behövs, se bilaga 2.

Vård- och omsorgsboende

Skoghem



Ombyggt servicehus. Vård och omsorgsboende med inriktning på hög omvårdnad. Här finns 45 lägenheter i varierande storlek, varav 5 inte ingår som vård och omsorgsboende. De flesta är på 1 rok, ca 40-45 kvadratmeter, men det finns även ett antal 2:or om ca 60 kvadratmeter. Boendet består av två huskroppar om totalt 3 våningsplan som är förenade i markplan.

Här finns inget gruppboende utan alla samvaroytor finns i bottenvåningen. Här finns möjlighet till parboende.

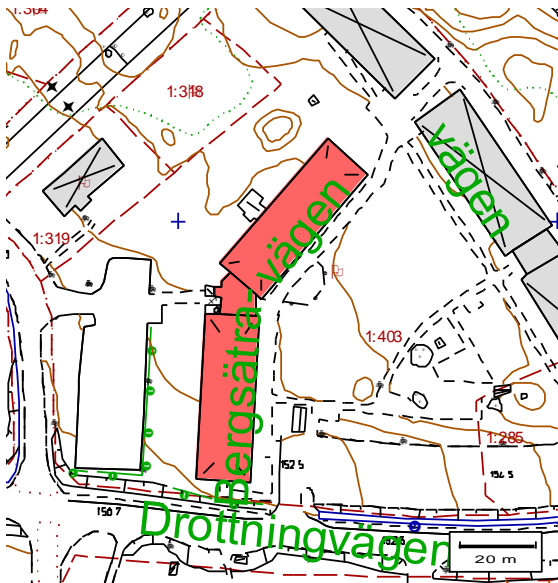
Efterfrågan är relativt god.

Det är inte självklart att byggnaden bäst lämpar sig för vård och omsorgsboende. Väljer man att gå ur fastigheten och inte använda den till vård och omsorgsboende är det inga problem med att hitta alternativ användning tack vare lägenheternas storlek. Kan omvandlas till senior eller trygghetsboende.

Avtalet på fastigheten löper till 2019-09-30
Fastighetsägare: Kopparstaden.

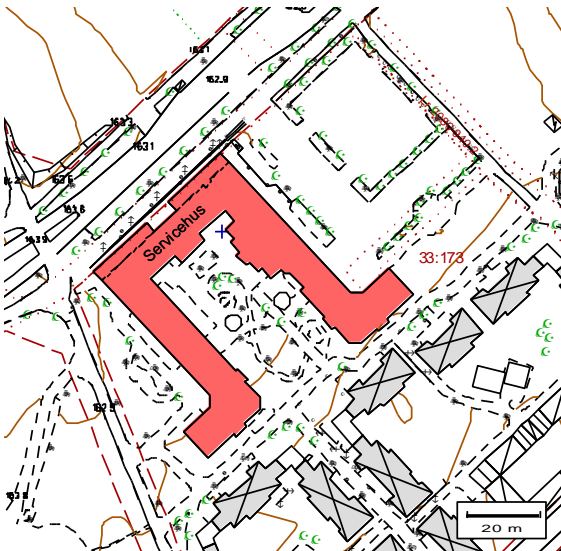
Förslag:

Den yttre miljön behöver kompletteras, se bilaga 2.



Vård- och omsorgsboende

Gruvrisgården



Vård och omsorgsboende med inriktning på hög omvårdnad. Här finns 22 lägenheter de flesta är om 1-1½ rokvr, ca 40-48 kvadratmeter. Här finns också några 2:or. Enheten är uppdelat i två plan med totalt 2 gruppboenden om mellan 8 till 14 lägenheter.

Samverkan mellan gruppboendena är begränsad.

Här finns möjlighet till parboende.

Samvaroutrymmena i gruppboendena är små. Det finns både balkonger och tillgänglighet till egen trädgård i markplan.

Samvaroutrymme för annan verksamhet finns även i markplan. I huset finns förutom vård och omsorgsboende två stycken serviceboenden samt en daglig verksamhet inom Socialförvaltningen.

Väljer man att gå ur fastigheten och inte använda den till vård och omsorgsboende är det troligen inga problem med att hitta nya hyresgäster tack vare lägenheternas disposition.

Efterfrågan är relativt god tack vare det relativt centrala läget.

Avtalet på fastigheten löper till 2017-09-30
Fastighetsägare: KopparStaden.

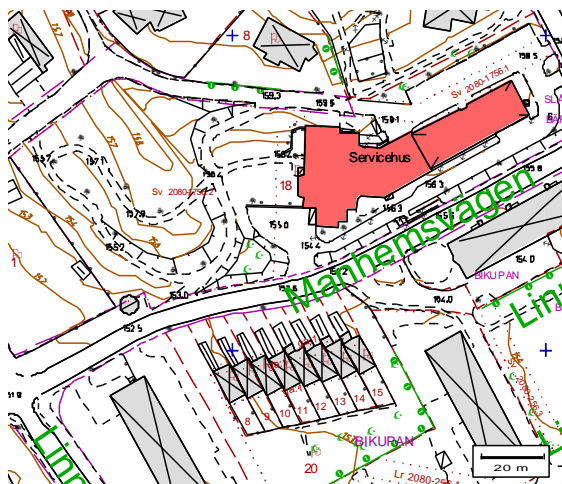
Förslag:

Viss översyn av den yttre miljön behövs, se bilaga 2.

Tillskapa möjligheter för parboende.

Vård- och omsorgsboende

Lustigknopp



Ombyggt servicehus. Vård och omsorgsboende med inriktning på demens. Här finns 31 lägenheter av varierande storlek allt ifrån 1 rokvr – 2 rok. Boendena är uppdelade i 3 plan och 2 huskroppar med totalt 5 gruppboenden om mellan 6 till 7 lägenheter. Samvaroytor finns på varje plan.

Samverkan mellan gruppboendena är begränsad.

Här finns möjlighet till parboende.

Stora samvaroutrymmen finns i markplan som skulle kunna nyttjas på annat sätt. Det finns kontor för 2 hemtjänstgrupper samt daglig verksamhet för demenssjuka.

Väljer man att gå ur fastigheten och inte använda den till vård och omsorgsboende är det inga problem med att hitta alternativ användning tack vare läget och lägenheternas disposition.

Efterfrågan är mycket god tack vare det centrala läget och många egna små lägenheter.

Avtalet på fastigheten löper till 2017-09-30
Fastighetsägare: KopparStaden.

Förslag:

Utredas för att ev. konverteras till ett trygghetsboende.

Kontakten med den yttre miljön bör förbättras och förstärkas. Balkonger finns vid samvaroytan men de är mycket små, se bilaga 2.

Vård- och omsorgsboende

Kårebacken



Nybyggt vård och omsorgsboende med inriktning på demens.

Här finns 32 stycken lägenheten, alla på 28 kvm.

Lägenheterna är uppdelade på två våningsplan och fyra avdelningar.

Här finns möjlighet till parboende, ett par rum per våning som även kan stängas och bli två enkelrum.

Kårebacken ligger i framkant vad det gäller nya tekniska lösningar inom området.

Den yttre miljön är väldigt god med en ny trädgård med möjligheter för de boende att plantera och odla.

Efterfrågan är god och påverkas positivt av att det är ett nytt och fräscht boende.

Referenser

Projektplan version 1.3. Inger Lund-Petersen 2010.

Bostadsförsörjningsprogram för Falu kommun år 2010-2012

Tillväxtprogrammet för Falu kommun år 2010-2014

Bo bra hela livet. SOU 2008:113

Äldres boende i Falun – idag och i framtiden. Annika Stålberg m.fl. 2009.

Tillgängliga bostäder – en inventering av hyresbostäder i Falun 2006-2007. Barbro Ödlund. 2007.

Projekt Flexibel hjälpmedelsinformation om tillgänglig vardagsteknik. Katarina Nordin, LD-hjälpmedel 2010.

Lokalbehov inom Omvårdnadsförvaltningen. I dagsläget och i framtiden. Pernilla Bremer 2009.

Trygghet, livskvalitet och boende, Kostela och Dahlberg 2010

Bilagor

Bilaga 1

Antalet 65 år och äldre, antal per nyckelkodsområde. PDF-fil

Bilaga 2

Utemiljö vård och omsorgsboenden

Enhet	Fast tak eller markis	Norm storlek	Uteplatserna, plattor, asfalt, trädgård	Promenadstråk	Balkong, tillgänglighet	Utemiljö skötsel
Herrhagsgården	Inget vindsydd eller tak vid uteplatsen.	Bra.	Önskemål om sittplats vid hönshuset.	Ojämna plattor.	Stora och bra balkonger som har skydd.	Orensat.
Bjursåsgården	Markis finns vid två av uteplatserna, balkongerna. Paviljong vid en av uteplatserna. Önskemål om ytterligare en paviljong.	Bra.		Litet promestråk, hade varit trevligt med ett större utrymme för det.	Stora.	Bra.
Örjesbogården	Behov av solskydd i Rosengården.	Bra.	Mossa på plattor. Ojämna plattor vid uteplats, blå. Spaljén vid Rosengården behöver bytas ut. Sliten färg på överliggare vid blå uterummet.	Ojämna plattor.	Se över altandörrar, spärren fungerar dåligt.	Äppelträd behöver beskåras.
Skoghem	Behov av vindsydd och tak på uteplats på baksidan.	Bra.	Fin takad uteplats samt växthus.		Svårigheter att ta sig in och ut från matsalen.	Plastkant runt träd vid entrén trasig.
Norshöjden	Gamla markiser.	Bra.	Behov av ramp till utegården.	Ojämna plattor och asfalt.		Behov av rensning och gammalt rens liggande kvar. Torrt träd

Enhet	Fast tak eller markis	Norm storlek	Uteplatserna, plattor,asfalt, trädgård	Promenadstråk	Balkong, tillgänglighet	Utemiljö skötsel
						som har behöver tas bort, olycksrisk
Lustigknopp	Inget tak.	Liten.	Liten uteplats. Svårt för boenden att ta sig ut. Ojämna plattor med mossa på.		Beställt markiser till balkongerna.	Orensat.
Gruvrigråden	Inget tak på utegården.	Bra.	Lutande plattor.		Markis och ramp finns.	Nedklippta buskar.
Daljunkaregården	Behov av markis på blålockan, balkongen.	Bra.	Rosengården: ojämna plattor, ramp för att lättare ta sig ut, behov av eluttag som ej är tidsinställt, målning av elskåp, borttagning av stubbe ta bort belysning eller byta ut stolpe. Rosengården och vitsippan behov av dörröppnare för att lättare ta sig ut.		Dörr som går åt fel håll på Blålockan och blockerar balkongdörren. Flytta ner panel, Aklejan. Behov av eluttag på Aklejan, Solrosen och Vitsippan. Ramp för att lättare ta sig ut på Vitsippan.	
Kårebacken	Markiser på balkonger entrésidan.	Bra.	Gräsmattan fläckvis mycket gles. Underlig nedgång till källaren – snubbelrisk.	Bra.		

Enhet	Fast tak eller markis	Norm storlek	Uteplatserna, plattor,asfalt, trädgård	Promenadstråk	Balkong, tillgänglighet	Utemiljö skötsel
Lunden	Gamla markiser.		Ingen uteplats.		Litet utrymme.	Flagnad färg.
Korsnäsgråden	Dåligt med tak.	Bra.	Staket kring uteplats på Smedjan. Ojämma plattor utanför Milan.			Orensat.
Risholmsgråden	Dåligt med tak.		Vid avd 3 eftersatt underhåll.	Ojämnt gångstråk. Önskemål om utökat område som är avgränsat med staket.		
Källegården	Vindskydd på balkong på gaveln vid Blåklockan.	Bra.	Ta bort rabatt mitt på uteplatsen och ersätta med plattor. Flytta ut staketet. Mossa på plattorna. Ojämn entrétrapp.	Ojämnt.	Bra.	Orensat. Trasig fontän som behöver lagas.
Lyssfallet	Dåligt med tak, sned markis.		Ojämma plattor och asfaltering. Mossa på plattor. Lutande uteplats vid demensavd.			

Bilaga 3

Tillgänglighet trygghetsboenden/seniorbostäder

Enhets	Totala antalet	1rok	2rok	Åtgärd
Sandtåktsgården	21	15	6	Mycket bra anpassade
Hosjögården	38		38	Mycket bra anpassade
Britsarvsgården	85		70	15 st 3 rok Mycket bra anpassade
Hälsinggården	14			Mycket bra anpassade
Risholmsstugorna	11	4	7	Mycket bra anpassade
Källestugorna	28	13	15	Toaletter för små, vissa dörrar för smala, sovrum för litet gällande passage
Lyssfallsstugorna	14		14	Toaletter OK, vissa dörrar smala, sovrum för litet gällande passage
Bjursåsstugorna	12	5	7	Toaletter för små, vissa dörrar för smala, sovrum för litet gällande passage
Ramvägen	21	8	13	Toaletter för små, vissa dörrar för smala, sovrum för litet gällande passage
Summa	145	45	100	

Bilaga 4

Renoveringsbehov i vård och omsorgsboenden

Namn	Inriktning	Kontraktstid	Fastighetsägare/ Förvaltare	Antal lgh	Samband	Fastighet, status och skick
Bjursåsgården	Hög omv. & demens	9 månader	Falu kommun	24		
Daljunkaregården	Hög omv.	9 månader	Falu kommun	43		
Gruvrisgården	Hög omv.	2017-09-30	Kopparstaden	22		
Herrhagsgården	Demens	9 månader	Falu kommun	77		Ytskick
Korsnäs gården	Demens	9 månader	Falu kommun	33		
Kårebacken	Demens	9 månader	Falu kommun	32		
Källegården	Hög omv. & demens	9 månader	Falu kommun	32		
Lunden	Korttidsb.	2023-09-30	Landstingsfastigh	30		
Lustigknopp	Demens	2015-09-30	Kopparstaden	31	Ev Omvårderas	Ytskick
Lyssfallet	Hög omv. & demens	9 månader	Falu kommun	31		Ytskick
Norshöjden	Demens	2030-10-31	Kopparstaden	64		
Risholmsgården	Demens	9 månader	Falu kommun	20		
Skoghem	Hög omv.	2019-09-30	Kopparstaden	45		
Smedjan	Hög omv.	9 mån löpande	Kopparstaden	45	Omvårderas	
Örjesbogården	Demens	2013-12-31	Landstingsfastigh	28		
				479		

Bilaga 5

Trygghetslarm vård och omsorgsboenden

Enhet	Status	Åtgärd
Bjursåsgården	Nytt 2006 Fungerar mindre bra	Behov av nytt larm
Lyssfallet	Nytt 2012	
Herrhagsgården	Nytt 2011	
Lustigknopp	Nytt 2013	
Gruvråsgården	Nytt 2014	
Smedjan	Nytt 2012	
Risholmsgården	Nytt 2011	
Källegården	Nytt 2012	
Norshöjden	Nytt 2010	
Lunden	Nytt 2014	
Korsnåsgården	Nytt 2007	
Örjesbogården	23 år gammalt, fungerar inte bra	Behov av nytt larm
Skoghem	Nytt 2010	
Kårebacken	Nytt 2014	
Daljunkaregården	Nytt 2008	