

# Utformning av kommunala vård- och omsorgslokaler - erfarenheter från Covid-19

FOU-fonden för kommunernas fastighetsfrågor



Sveriges  
Kommuner  
och Regioner



# Utformning av kommunala vård- och omsorgslokaler - erfarenheter från Covid-19

FOU-fonden för kommunernas fastighetsfrågor

Upplysningar om innehållet:

Fredrik Johansson, fredrik.johansson@skr.se

© Sveriges Kommuner och Regioner, 2023

ISBN: 978-91-8047-175-6

Text: Said Ashrafi, Viktor Gylfe och Lina Zhou, PwC

Illustration/Foto: Författarna, om inte annat anges

Produktion: Advant

## Förord

Covid-19 pandemin ställde nya krav på kommunernas lokaler för vård och omsorg. Smittspridningen behövde begränsas och verksamheten förändrades för att möta utmaningarna. Åtgärder i lokalerna var oftast akuta eller kort-siktiga. Nu när denna pandemi är över, finns det anledning att undersöka och sammanställa erfarenheterna ur ett fastighetsperspektiv.

Syftet med den här rapporten är att sammanställa ett kunskapsunderlag med erfarenheterna från pandemin, som kan användas vid ny- och ombyggnad av kommunala vård- och omsorgsboenden och lokaler.

Målgrupper är primärt tjänstepersoner inom kommunala fastighetsorganisationer och lokalförsörjningsfunktioner. Sekundära målgrupper är arkitekter, konsulter och externa fastighetsägare som projekterar eller förvaltar kommunala- vård och omsorgslokaler.

Projektet har finansierats av FoU-fonden för kommunernas fastighetsfrågor. Said Ashrafi, Viktor Gylfe och Lina Zhou från PwC har varit utredare.

Daniel Zetterlund, Jönköpings kommun; Emil Wistbacka, Karlskoga kommun; Gunnar Ohlsén, Micasa Fastigheter och Theres Palmgren, Kalmar kommun har ingått i styrgruppen och har bidragit med konkreta exempelfall och insikter inom området. Fredrik Johansson, SKR, har varit projektledare.

Tack till alla som deltagit i arbetet med framtagandet av skriften!

Stockholm i maj 2023

Gunilla Glasare  
*Avdelningschef*  
*Avdelningen för tillväxt och samhällsbyggnad*

Peter Haglund  
*Sektionschef*

Sveriges Kommuner och Regioner

# Innehåll

6	<b>Sammanfattning</b>
7	<b>Kapitel 1. Inledning</b>
7	Bakgrund
8	Syfte och frågeställningar
8	Avgränsningar
8	Uppdragets innehåll
10	<b>Kapitel 2. Metod och urval</b>
10	Enkätundersökning
12	Djupintervjuer
12	Pågående renoverings- och nyproduktionsprojekt
12	Intervjuer kopplat till innovationsprojekt
13	<b>Kapitel 3. Övergripande resultat</b>
13	Boenden och lokaler i behov av förändringar
14	Påverkande faktorer
16	Genomförda fastighetspåverkande förändringar
17	Fastighetspåverkande förändringar som beaktades vid renoveringar och nybyggnationer
19	<b>Kapitel 4. Erfarenheter värda att beakta</b>
19	1. Flexibla och hemlika vård- och omsorgsboenden
20	2. Större eller förändrade förråd efterfrågas för avancerad vård
21	3. Olika uppfattningar om hur personalrum ska förändras för att uppnå bästa potential
22	4. Byggnadsutformning och lösningar inom flöden och logistik
23	5. En ökad kunskap kring ventilation och luftkonditionering efterfrågas av vårdpersonal

24	6. Lagstiftning
25	7. Branschen inväntar samsyn för framtida utveckling
26	8. Lokalkostnader
27	<b>Kapitel 5. Pågående projekt samt forskning- och innovationsprojekt</b>
27	Erfarenheter från pågående projekt
28	Projekt Närlunda
30	Projekt Senior kvarteret
31	Projekt Hälsovården 2
32	Projekt Hemlingborg
33	Projekt Ensta vård- och omsorgsboende
34	Forsknings- och innovationsarbete
37	<b>Kapitel 6. Slutsatser och vägen framåt</b>
37	Generella påverkansfaktorer på vård- och omsorgslokaler
39	Områden som är extra viktiga att beakta framöver
41	<b>Referenser</b>
42	<b>Bilaga 1. Enkätfrågor</b>
45	<b>Bilaga 2. Intervjupersoner och övriga kontakter</b>

# Sammanfattning

PwC har på uppdrag av Sveriges kommuner och regioner (SKR) tagit fram ett kunskapsunderlag som redogör för hur erfarenheter från Covid-19 pandemin kan beaktas i renoveringar och nyproduktion av kommunala vård- och omsorgslokaler. Med begreppet ”kommunala vård- och omsorgslokaler” avses även vård- och omsorgslokaler som används av privata utförare av vård- och omsorg på kommuners uppdrag. Begreppet omfattar också sådana lokaler som hyrs från externa hyresvärdar av kommunen eller privata utförare. Arbetet utfördes på uppdrag av FoU- fonden för kommuners fastighetsfrågor, som också finansierar projektet.

Rapportens viktigaste slutsats är att det finns tre huvudsakliga områden för utveckling och förbättring gällande lokalernas utformning som har stor potential att bidra till minskad smittspridning i en framtida pandemi. Dessa områden är: (1) flexibla, men också hemlika, vård- och omsorgsboenden, (2) byggnadsutformning och flödeslösningar samt (3) kunskapsstöd till kommuner kring ventilation, luftkonditionering och smarta lösningar. Med ”smarta lösningar” menas teknologiska lösningar såsom beröringsfri dörrautomatik och toaletter med teknik som ökar självständighet samt minskar smittorisk.



# Inledning

## Bakgrund

Covid-19 pandemin innebar att den kommunala vård- och omsorgen ställdes i en situation som ur ett fastighetsperspektiv inte tidigare beaktats. Förutsättningarna att begränsa smittspridning genom lokalernas egen-skaper och utformning har inte varit en tillräckligt högt prioriterad fråga vid förstudie, planering, projektering, upphandling av renoveringar och nyproduktion av vård- och omsorgslokaler. Det finns faktorer där Covid-19 pandemin direkt eller indirekt medförde att befintliga vård- och omsorgslokaler upplevdes som otillräckligt eller felaktigt utformade på ett eller annat sätt. Detta då Covid-19 skapade en situation som inte förutsetts eller planerats för vid utformningen av vård- och omsorgsboenden.

Sveriges kommuner ansvarar direkt – och indirekt som kravställare gentemot privata utförare – för ett stort bestånd av lokaler för kommunal vård och omsorg: särskilda boenden för äldre (SÄBO), trygghetsboenden, lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade boende (LSS-boenden), dagverksamheter för äldre och andra, bara för att nämna några. Beståndet renoveras eller ersätts löpande, men demografiska prognoser tyder på att efterfrågan på denna typ av boende kan komma att öka fram till ca 2030. Om 10 år bedöms det finnas 300 000 fler personer i åldersgruppen 80+, jämfört med idag. En påtaglig del av detta lokalbestånd är också föråldrat i något avseende och behöver antingen renoveras eller ersättas.

Sammantaget framträder bilden att renovering och nyproduktion av lokaler för kommunal vård- och omsorg kommer att vara relativt hög under kommande decennium. Mot bakgrund av detta är det angeläget att de erfarenheter som nu kan dras från Covid-19 pandemin tillämpas när dessa lokaler utformas vid renovering eller nybyggnad.

## **Syfte och frågeställningar**

Projektets syfte var att sammanställa erfarenheter från pandemiåren till ett kunskapsunderlag som kan användas vid ny- och ombyggnad av kommunala vård- och omsorgsboenden och lokaler. Kunskapsunderlaget omfattar relevanta erfarenheter från Covid-19 pandemin, som har betydelse för utformningen av lokaler för kommunal vård- och omsorgsverksamhet.

## **Avgränsningar**

Projektet avgränsades till att omfatta de erfarenheter som låg till grund för byggnadspåverkande egenskaper eller utformning. Det vill säga sådant som en kommunal fastighetsorganisation beaktar vid projektering av lokaler. Därmed omfattade projektet inte erfarenheter vad gäller verksamhetstillbehör som möbler, byggnadspåverkande vårdutrustning eller lös inredning. Inte heller verksamhetens IT-system omfattades av projektet. Projektets gräns drogs där verksamhetstillbehör upphör att vara väsentligt byggnadspåverkande.

## **Uppdragets innehåll**

Uppdraget omfattar två delar: erfarenhetsinhämtning och innovationsöversikt.

### **Erfarenhetsinhämtning**

Detta arbete bestod av inhämtning av erfarenheter från kommuner, privata utförare av kommunal vård- och omsorg och externa fastighetsägare som hyr ut lokaler till kommunal vård- och omsorg. Det här gjordes genom en kombination av enkätundersökningar och intervjuer. Syftet var att inhämta erfarenheter från verksamheter, lokalförsörjningsfunktioner, fastighetsorganisationer, projekterings- och byggherrefunktioner samt eventuellt ytterligare perspektiv. Utgångspunkten var att förstå hur vård- och omsorgslokaler borde förändras till följd av erfarenheter från Covid-19 pandemin och sammanställa det i ett kunskapsstöd till kommunerna.

## **Innovationsöversikt**

Syftet med denna del var att undersöka pågående renoverings- och nyproduktionsprojekt för att inhämta kunskap och erfarenheter från dessa. Detta för att exemplifiera och få kunskap över hur erfarenheter från Covid-19 pandemin påverkar utformningen när nya omsorgslokaler byggs, eller när befintliga lokaler renoveras. Inventeringen omfattade både kommunal regi och privata utförarens lokaler. Utöver pågående projekt innefattar denna del också pågående forsknings- och innovationsarbete inom området hos universitet, kommuner och forskningsinstitut.

## Metod och urval

Rapporten baseras på två genomförda aktiviteter; enkätundersökning och intervjuer. Inledningsvis hölls ett uppstartsmöte med en styrgrupp som bestod av representanter från PwC och Sveriges kommuner och regioner (SKR). En referensgrupp bildades som syftade till att vägleda och bidra med erfarenheter. Deltagarna i referensgruppen bestod av representanter från kommunala fastighetsbolag och förvaltningschefer. Dessa två grupper arbetade genom hela projektets gång med kvalitetssäkring. Frågeställningarna och metoden för undersökningen utvecklades i samråd med Sveriges kommuner och regioner (SKR). Referensgruppen föreslog projektets utgångspunkt som därefter fastställdes av projektets styrgrupp. Styrgruppen har även undersökt och rekommenderat lämpliga projekt för innovationsöversikten som sedan har reviderats i samråd med Sveriges kommuner och regioner (SKR). De inhämtade erfarenheterna och innovationsöversikten sammanställdes till ett första rapportutkast. Utkastet har sedan bearbetats i projektets referensgrupp i syfte att strukturera och prioritera materialet i enlighet med projektets syfte och ramar. Slutligen sammanställdes rapporten och presenterades för styrgruppen. Här nedan ges en kort redogörelse av respektive aktivitet: enkätundersökning, intervjuer.

### Enkätundersökning

Syftet med enkätundersökningen har varit att inhämta erfarenhet och kunskap för bättre förståelse för vilka områden som behöver lyftas och beaktas i framtida lokaler. Förslag till frågeställningar har diskuterats med projektets referensgrupp och fastställs av projektets styrgrupp.

I enkäten har fyra huvudsakliga områden ingått:

- › Erfarenheter från Covid-19 pandemin.
- › Lagstiftning & rekommendationer.
- › Framåtriktade åtgärder.
- › Ekonomin.

## **Erfarenheter från Covid-19 pandemin**

Faktorer där Covid-19 pandemin direkt eller indirekt medförde att befintliga vård- och omsorgslokaler upplevdes som otillräckligt eller felaktigt utformade.

## **Lagstiftning & rekommendationer**

Lagstiftning eller Covid-19 specifika rekommendationer från myndighet/bransch som behöver beaktas.

## **Framåtriktade åtgärder**

Redan genomförda och/eller önskemål på byggnadspåverkande förändringar utifrån erfarenheten från Covid-19 pandemin.

## **Ekonomin**

Lokalanpassningar som har en påverkan på såväl lokalkostnaden som den totala verksamhetskostnaden.

## **Målgrupp**

Kommuner (representant från fastighetsförvaltning och vård- och omsorg), kommunala fastighetsbolag, fastighetsbolag och privata utförare. Respondenterna hade roller såsom förvaltningschef samhällsbyggnad, förvaltningschef vård- och omsorg, socialchef, medicinsk ansvarig sjuksköterska, fastighetschef, kommunal lokalstrateg, arkitekt, fastighetsägare, lokalsamordnare, miljö- och bygginspektör samt verkställande direktör etc.

Enkätundersökningen genomfördes under november och december 2022. Svarefrekvensen uppgick till 37 % (74 respondenter) som antingen hade påbörjat eller avslutat enkäten. Av respondenterna var 71 % från kommunal förvaltning, 5 % från kommunalt bolag och 23 % från privata bolag.

Resultatet från enkäten gav en grundläggande förståelse för området och information som sedan bearbetades samt nyanserades i de fördjupade intervjuerna.

## Djupintervjuer

Efter att enkäten avslutats genomfördes tre djupintervjuer med utvalda deltagare från enkätundersökningen. Urvalet baserades på en jämn fördelning mellan olika aktörer för att på bästa sätt belysa problemområden och utvecklingsmöjligheter. En del intervjuer togs inte med i rapporten på grund av rapportens avgränsningar, det vill säga projekt som, ur ett byggnadspåverkande perspektiv, inte tagit erfarenheter från Covid-19 pandemin i beaktning avseende förstudier, projektering, upphandling och byggnationer. Rollerna för de intervjuade personerna går att finna i Bilaga 2.

## Pågående renoverings- och nyproduktionsprojekt

Fem pågående byggnationer (ny- och ombyggnation av vård- och omsorgslokaler) och ett innovationsprojekt undersöktes:

- › Projekt Närlunda
- › Projekt Seniorkvarteret
- › Projekt Hälsovården 2
- › Projekt Hemlingborg
- › Projekt Ensta vård- och omsorgsboende

Dessa projekt beskrivs närmare under avsnittet “Pågående projekt samt forskning- och innovationsprojekt” sida 27.

## Intervjuer kopplat till innovationsprojekt

Projektet InnoPanTec, ett EU-samarbete mellan Mölndals kommun, Vesthimmerlands Kommune och universitet/forskning i Danmark.

## Övergripande resultat

I detta kapitel beskrivs det övergripande resultatet från enkätundersökningen. Resultatet presenteras med hjälp av grafer för att möjliggöra en mer nyanserad bild över vilka faktorer som respondenter ansett påverka vård- och lokalernas utformning, med hänsyn till Covid-19.

Detta avsnitt beskriver behov, enskilda faktorer och lokalrelaterade förändringar som de facto genomfördes samt lokalförändringar som beaktas i startade eller i kommande ny- och ombyggnationer.

### Boenden och lokaler i behov av förändringar

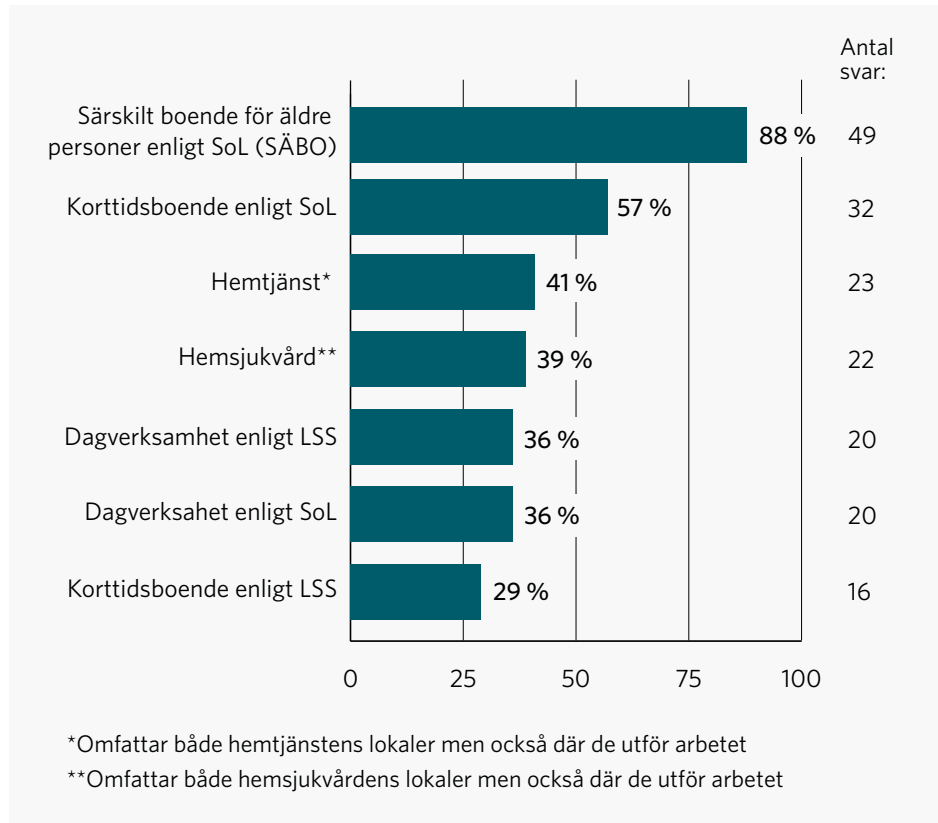
#### Lokaler i störst behov

Enkätundersökningen visade på att det finns störst behov av fastighetsrelaterade förändringar kopplat till Covid-19 pandemin för särskilt boende för äldre (SÄBO) (88 %) och korttidsboende enligt SoL (57 %).

#### Lokaler i minst behov

De svarande i enkäten ansåg att korttidsboende enligt LSS var i minst behov av några fastighetsrelaterade förändringar (29 %).

**Diagram 1:** Vilka av följande vård- och omsorgslokaler är i behov förändring i syfte för att hantera Covid-19 pandemin på ett effektivt sätt



Majoriteten av respondenterna från de kommunal förvaltning och kommunala bolag anser att det borde läggas fokus på näst intill samtliga vård- och omsorgsboenden medan de privata bolagen hade önskemål på att det ska läggas mer fokus på korttidsboende enligt LSS. Oavsett roll har majoriteten en enad bild av att det är särskilt boende för äldre som ska prioriteras.

## Påverkande faktorer

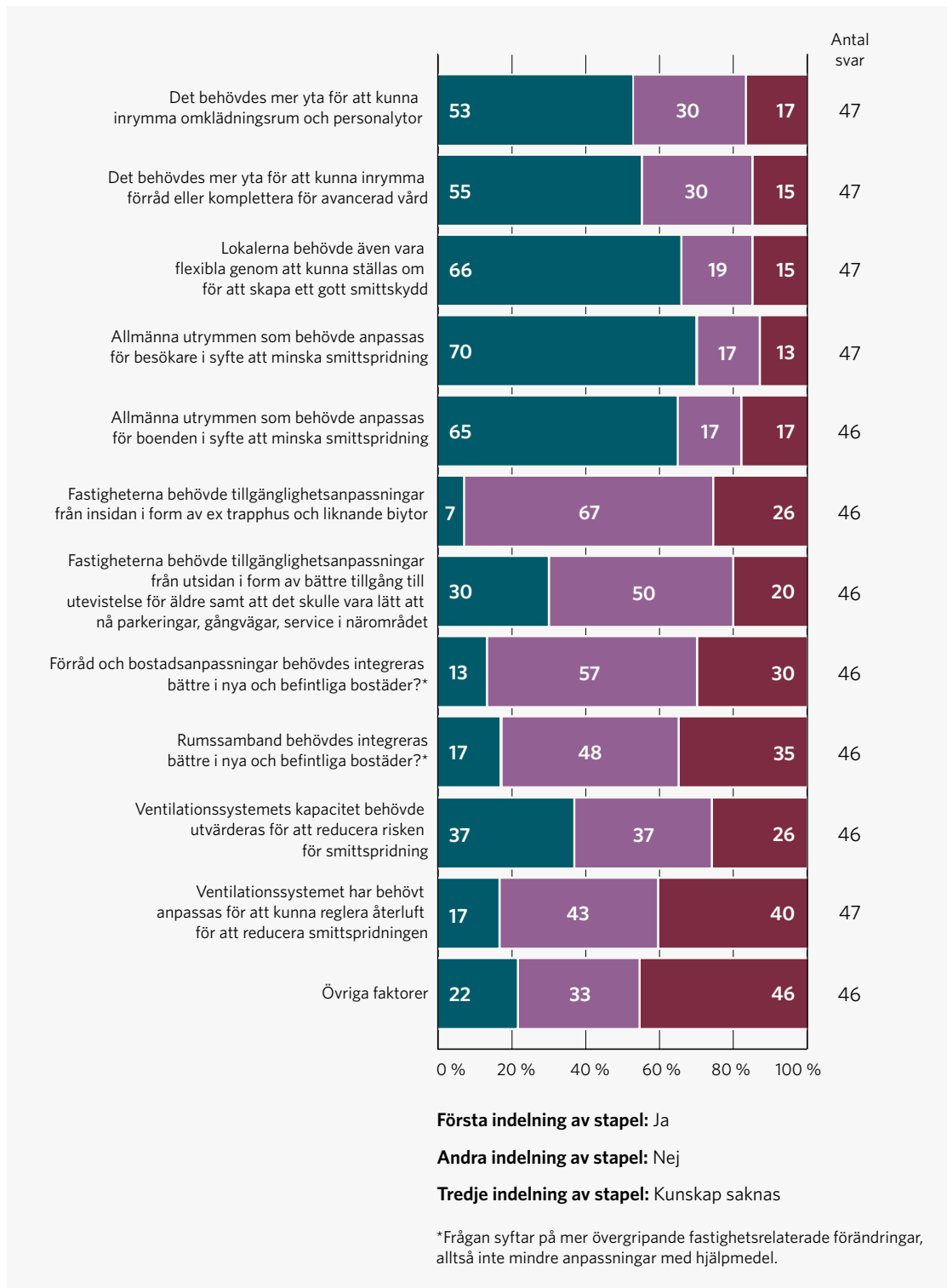
Enkätundersökningen visade en tydlig trend på ett antal utrymmen och faktorer som inte upplevdes hålla tillräckligt god standard för att hantera Covid-19 pandemin på ett tillfredsställande sätt. De utrymmen som bedöms vara otillräckliga är följande:

- ✦ Allmänna ytor för att underlätta besök (70 %)
- ✦ Lokaler som är flexibla och som kan ställas om vid behov (66 %)
- ✦ Allmänna ytor för boenden (65 %)
- ✦ Förvaring i form av förråd (55 %)
- ✦ Personalrum såsom omklädningsrum och övriga personalytor (53 %)



Diagram 2 visar de identifierade områden som har visat sig vara otillräckliga under Covid-19 pandemin och har medfört svårigheter och utmaningar med att kunna hantera smittspridningen av Covid-19 pandemin på ett bra sätt.

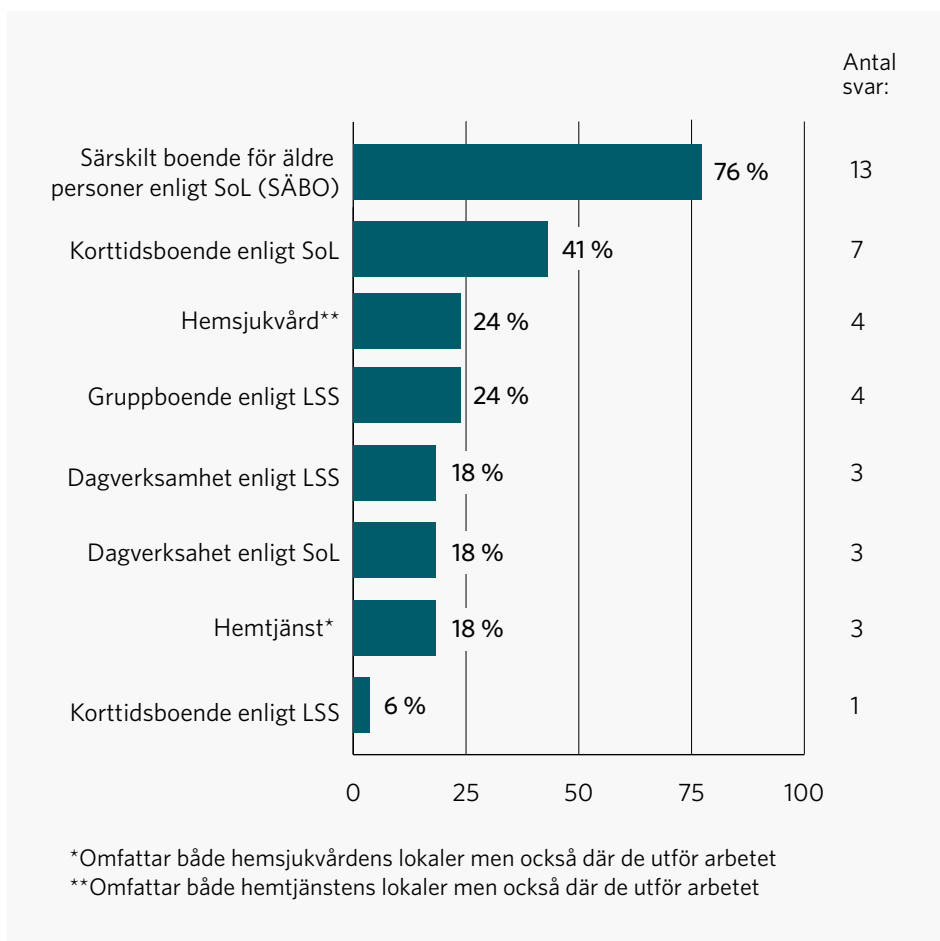
**Diagram 2:** Vilka komponenter där Covid-19 pandemin direkt eller indirekt medförde att befintliga lokaler upplevdes otillräckligt eller felaktigt utformade



## Genomförda fastighetspåverkande förändringar

Av samtliga respondenter var det cirka 40 % som hade genomfört någon form av fastighetsrelaterad förändring, som en effekt av Covid-19 pandemin. De vård- och omsorgslokaler som är eller har varit i förändring sedan Covid-19 pandemin är SÄBO, korttidsboende enligt SoL och hemtjänst. Det finns ett tydligt samband där fokus har varit främst på att se över vård- och omsorgslokaler för SÄBO och korttidsboende enligt SoL (diagram 3).

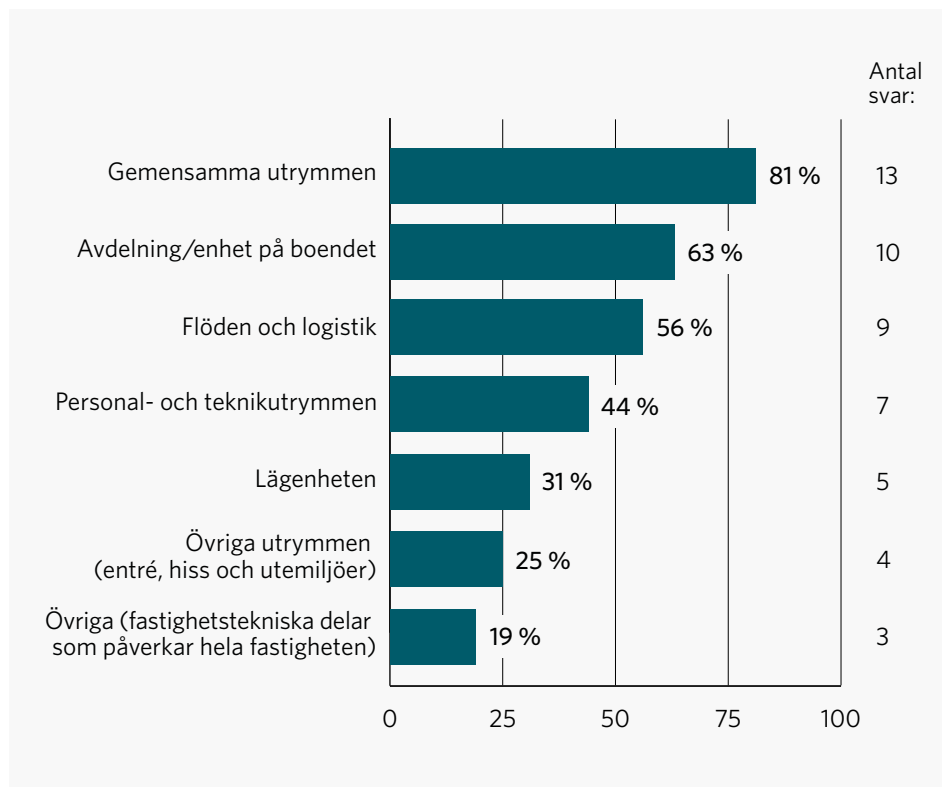
**Diagram 3:** Följande vård- och omsorgslokal som har beaktats vid renoveringar och byggnationer



## Fastighetspåverkande förändringar som beaktades vid renoveringar och nybyggnationer

Enkätundersökningen visade att främst gemensamma utrymmen, avdelning/enhet på boendet samt flöden och logistik förändrades för att minska risken för smittspridning under Covid-19 pandemin. Dessa förändringar har antingen genomförts eller har beaktats i förstudier, planeringar eller projektering.

**Diagram 4:** Fastighetspåverkande förändringar som har beaktats vid renoveringar eller nybyggnationer

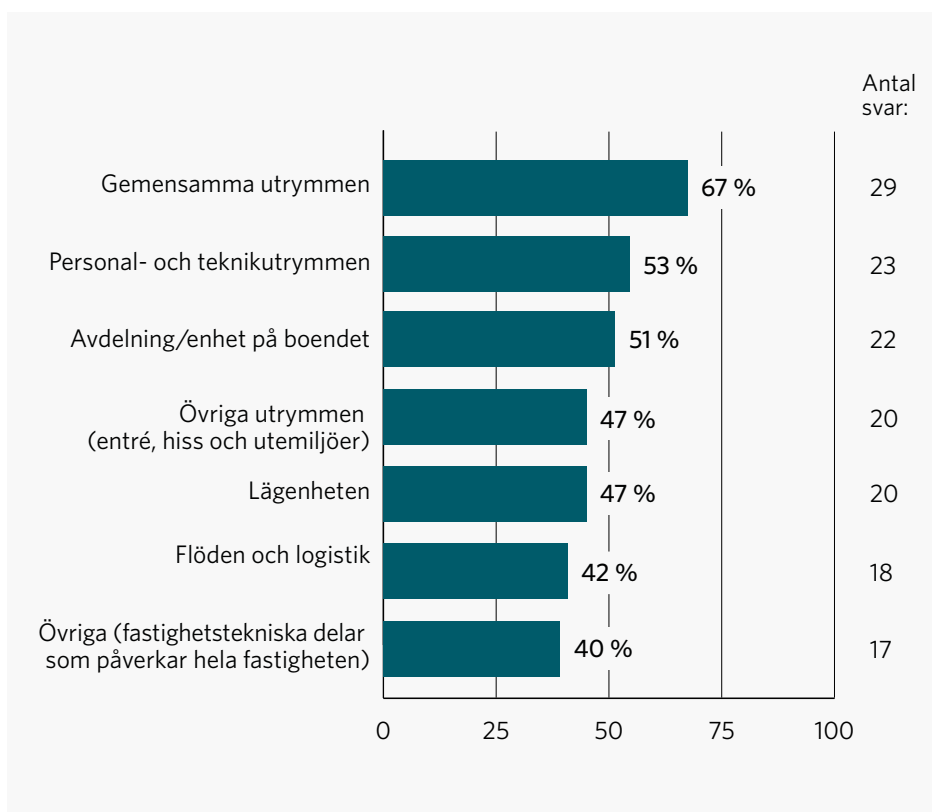


Frågan: Vilka fastighetspåverkande förändringar har ni beaktat vid renoveringar och nybyggnationer, med utgångspunkt i erfarenheter från pandemin? (Gäller även förstudier, planering, projektering etc).

Majoriteten av respondenterna uppfattar att faktorer såsom bättre flöden, fler omklädningsrum, avgränsningar samt översyn av droppsmitta via fläktar och aggregat kan minska risken för smittspridning.

I enkätundersökningen efterfrågades även sådana aspekter som borde förändras i framtiden. Fördelningen för detta återfinns i diagram 5 enligt nedan. Likt föregående graf utgör gemensamma utrymmen och avdelning på boende de som borde förändras framöver. Till skillnad, ser respondenter att personal- och teknikutrymmen ska förändras i den totala kravställningen framöver.

**Diagram 5:** Vad som borde läggas till eller justeras i den totala kravspecifikationen när det ska byggas ett nytt vård- och omsorgsboende eller LSS-boende



## Erfarenheter värda att beakta

Detta kapitel redogör för åtta iakttagelser som kommer ifrån enkäten och de utförda intervjuerna. Dessa iakttagelser utgörs av huvudområden som var återkommande genom projektets gång och som var tydligt kopplade till lokalutformning. Flertalet av de synpunkter som behandlades hade mer koppling till arbetssätt och togs därav inte med i rapporten. I detta avsnitt separeras erfarenheter från kommunal respektive privat verksamhet i största möjliga mån, för att ge en bredare bild av utmaningar och behov som branschen i helhet står inför men även öka chansen för kunskapsutbyte.

### 1. Flexibla och hemlika vård- och omsorgsboenden

Omställningar i de olika boendeformerna var det ämne som diskuterades mest i intervjuerna samt i enkätundersökningen. Detta i koppling till vad som gjordes under Covid-19 pandemin, de existerande problemen som finns idag samt morgondagens behov. Det nämndes att ytorna ska kunna avdelas/avgränsas/separeras, byta syfte, göras om eller till och med stängas. På grund av dålig flexibilitet stängdes några dagverksamheter (både enligt SoL och LSS) ner eller så minskades det totala antalet hyresgäster. De flexibla förändringar som gjordes under Covid-19 pandemin omfattades av att möblera, skärma av, sätta gränsmarkeringar samt ha besök utomhus.

Ett grundkrav för att kunna vara flexibla anses vara att ha breda korridorer och vara mer likt en sjukhusmiljö och därav kunna ställa om till kohortvård och sektionering, om möjligheten finns. Detta då vård- och omsorgslokaler är mycket mindre till ytan än sjukhus och möjligheten att flytta patienter samt bedriva avancerad vård försämrats. Dock nämns det även att man inte får riskera livskvaliteten, tillgänglighet till utemiljöer och lokalernas hemlighet.

Att skapa flexibla lokaler bedöms därför som en stor utmaning då en hög flexibilitet kan innebära lokaler som är mer likt ett sjukhus. Exempelvis nämndes det att endast en balkong ses som otillräckligt vid isolation och kohortvård, och att det skulle vara positivt med tillgänglighet till större utomhusmiljöer. Tillgång till en stor utomhusmiljö beskrivs i allmänhet som ett problemområde idag. För att uppnå en god flexibilitet nämndes även att avdelningarna borde bli mindre för att öka avgränsningsmöjligheter, att samtliga dörrar borde vara nyckelfria, samt att slussar, syrgas och luft i väggen ska vara en möjlighet.

Ett specifikt exempel som nämns är att det är viktigt att ha höga krav på avdelningarnas utformning av SÄBO för att boenden ska kunna leva ett aktivt liv utan omfattande isolering eller annan begränsning. Lokaler såsom mötesplatser utanför avdelningen för boende och besökare sägs även behöva bli större och flexibla. I den framtida utformningen av vård- och omsorgslokaler anses det behövas möjligt att sektionera lokaler genom att montera färdiga byggdelar. Även bygglov för tillfälliga moduler i anslutning till befintliga lokaler, bör kunna ges enklare. Till exempel för behandlingsrum under en pandemi. Lokaler med god hygienisk standard för hemtjänst och hemsjukvård för att blanda vacciner nämns även som ett förbättringsområde.

Sammanfattningsvis, råder det i viss mån olika uppfattningar kring detta område då vissa respondenter menar att boenden ska vara hemlika medan andra menar att vård- och omsorgslokalerna ska utformas mer som sjukhus med större rum, syrgas i väggar (behandlingsrum och avancerad vård), bredare korridorer m.m. Frågan framöver är om utformningen av lokalerna kan uppfylla båda behoven genom att utforma hemlika lokaler som även kan ställas om och vara flexibla?

## **2. Större eller förändrade förråd efterfrågas för avancerad vård**

De förråd som finns tillgängliga idag beskrevs av kommunala aktörer som för få, eller att de inte inrymmer all den skyddsutrustning, provmaterial och skrymmande hjälpmedel som krävs. En åtgärd som fick tas till var att använda kontor och centrala lager som lagringsytor under Covid-19 pandemin. En annan åtgärd som utfördes under Covid-19 pandemin var att göra om förråden

i varje lägenhet eller skapa förråd per avdelning för skyddsutrustning. På grund av detta menar en respondent från privat verksamhet att funktionsprogram förändrats i form av ett ökat antal förråd i några kommuner.

Nybyggda SÄBO, det vill säga boenden som byggts under de senaste 10 åren, byggs utan tillgång till tillräckliga förråd enligt respondenterna. Till skillnad från detta, menar en annan respondent att de flesta vård- och omsorgsboende egentligen har överdimensionerade lägenhetsförråd som ska ha kapacitet att klara av stora mängder förbrukningsartiklar. Denne respondent menar att dessa förråd enbart byggs efter kravet på lägenhetsförråd enligt Boverkets byggregler (BBR), men endast en begränsad del av förvaringskapaciteten nyttjas därefter.

Sammanfattningsvis råder det olika uppfattningar mellan aktörer kring antalet förråd, där vissa aktörer vill se en ökning medan andra inte vill bygga fler för att de sällan används för sitt ursprungliga syfte. Det råder däremot en samsyn kring att förråd för avancerad vård behövs.

### **3. Olika uppfattningar om hur personalrum ska förändras för att uppnå bästa potential**

Avseende omklädningsrum och andra personalytor rådde det blandade åsikter. Några respondenter menade att större rum behövdes för att minska smittspridningen medan en annan menade att rummen ibland var överdimensionerade eller att problemen istället låg i materialval, planering, flöden, rutiner och logistik. En annan respondent påtalade att boendepersonalen och hemtjänsten behöver ha olika omklädningsrum för att undvika smittspridning om båda verksamheterna disponerar över samma lokalytor idag.

Flertalet åtgärdsförslag för framtida kravspecifikationer lyftes. Ett av dessa var små separata omklädningsrum istället för ett stort. Andra aspekter som betonades var att personalrum och kontor behöver byggas större och placeras på mer strategiska platser i lokalerna, skapa en egen entré för personal, en utrymme/test-system för att testa feber, beröringsfria automatiska dörrar samt handfat i nära anslutning till personalentré.

## 4. Byggnadsutformning och lösningar inom flöden och logistik

Förändringar inom byggnadsutformning, flöden och logistik ses som ett viktigt område framöver. Förbättringsområden inom flöden och logistik innefattar ökad kunskap kring effektiva flöden och krissituationer (exempelvis vattentillgång), avfall- och sophantering, smart placering av förråd, sköljrum, transporter, tvätt, förnödenheter, utrustning, besökare samt medicinsk teknik. I allmänhet behövs en mer genomtänkt logistik för att separera de områden som innefattar en risk för boende från de som inte gör det. Ordagrant nämner en respondent att "mer genomtänkt logistik krävs för att hantera, och skilja på 'rent' och 'smutsigt' samt 'frisk' och 'smittad'". Ett exempel på en åtgärd som gjordes under Covid-19 pandemin var att bygga slussar samt se till att våningsplan blev autonoma. Behovet av två hissar diskuterades ur synpunkten att man behövde separera de som alltid var i lokalerna från de som endast var där ibland, det vill säga boende och fast personal från besökare och annan personal.

Flöden och åtgärder vid besök var något som diskuterades till stor del, där åtgärder inkluderade att ha utomhusbesök med hjälp av tält och plexiglas, samt att förråd användes som besöksrum. Vid besök uppstod en målkonflikt där brukarna, som disponerar över sina lägenheter enligt hyreslagen har rätt att ta emot besökare, inte fick det då isolation och andra åtgärder kopplat till en minskad smittspridning rådde. Som tidigare nämnt beskrivs utemiljöer som bristfälliga på flertalet boenden. En respondent menar att exempelvis väderskydd borde sättas in och att utomhusbesök borde vara möjliga året om. Enligt intervjuer finns forskning kring inglasade utomhusmiljöer för en underlättad besöksprocess.

Enligt en av de intervjuade respondenterna är de mest strategiskt utformade flödena enbart horisontella ur ett smittskyddsperspektiv, det vill säga flöden som inte rör sig över flera våningar utan flöden inom ett och samma våningsplan. Denna respondent menar att möjligheten att ha autonoma plan i våningshus eller separata byggnader på markplan är vitalt, då det förhindrar att smittor sprider sig över flera våningsplan eller mellan byggnader. Byggnadsutformningen bör vara sådan att alla flöden kan ske med en låg smittorisk. En lösning som lyfts i en intervju är att hålla mer administrativa uppgifter och flöden på bottenplan och stegvis minska på dem högre upp i vård- och omsorgslokaler.



Avseende byggnadsutformningen, beskrivs det i en intervju att det idag byggs kök för varje lägenhet i många vård- och omsorgsboenden, där dessa kök antingen kopplas ur direkt eller inte används. Respondenten menar att det är positivt ur ett smittskyddsperspektiv, då lägenheter kan isoleras, men att det är negativt ur ett utrymmesnyttjande perspektiv. Det nämns av ett flertal respondenter att det förekommer logistikproblem inom tvätt-, varu-, och avfallshantering.

En respondent från privat verksamhet rekommenderar mellanförvaring av sopor (med kylsystem för att undvika lukt) och en mer lättillgänglig avhämtning av avfall för att minska smittoriskerna vid dessa flöden.

En respondent menar att det skulle vara fördelaktigt med separat varuintag i nära anslutning till kök och förråd samt att leveransfordon ska kunna angöra direkt i anslutning till fastigheten utan att blockera huvudentrén.

## **5. En ökad kunskap kring ventilation och luftkonditionering efterfrågas av vårdpersonal**

Ventilation är ett område som branschen diskuterar en hel del, då det blev ett fokusområde redan innan Covid-19 pandemin. Ett exempel på åtgärd som togs under Covid-19 pandemin var att personal försökte minska smittoriskerna som kom från droppar via fläktar och aggregat. Detta gjordes genom att flytta, ändra eller stänga av dessa. Dessvärre kunde inte själva luftflödet styras där boenden med väl fungerande sektionering hade problem, då luften ändå blandades i samtliga rum när in- och utluft inte kunde separeras. Luftkonditioneringen beskrevs även som ett problem i flertalet vård- och omsorgsboenden där det finns ett behov av komfortkyla, individuell temperatursättning i lägenheter, samt smitthämmande teknik. På senare år menar flertalet intervjupersoner att många äldreboenden har haft problem med värmen på sommaren. På grund av bristen på luftkonditionering har separat luftkonditionering installerats. Dock togs dessa bort under Covid-19 pandemin då sådan luftkonditionering upplevdes öka smittoriskerna.

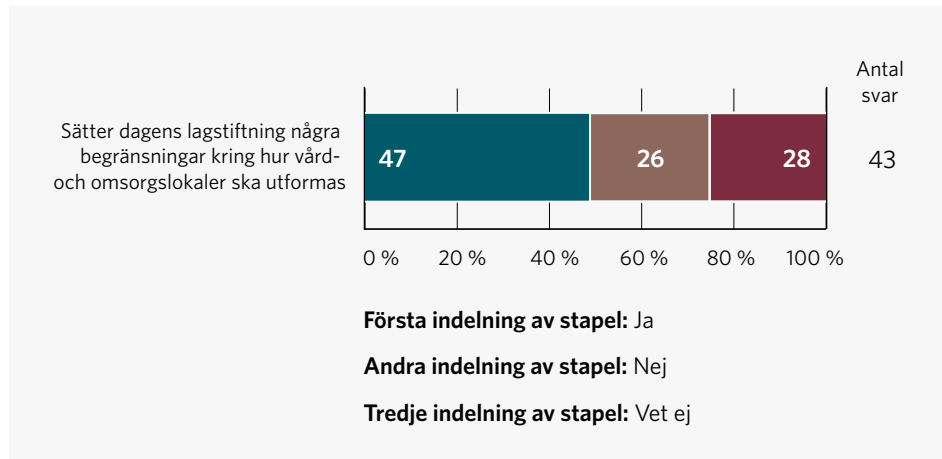
Ventilation och luftkonditionering beskrivs som ett område där kunskapsstöd behövs, antingen från forskning eller annan specialistkompetens. Exempelvis lyfte en respondent att en lättare åtgärd som att se över hur frånluften disponeras borde vara genomförbart. Det nämns även att en högre takhöjd samt större lägenheter borde ses över ur en ventilationssynpunkt.

Andra möjliga åtgärder skulle kunna vara bakteriedödande medel i ventilationen samt luftkvalitetsgivare i de gemensamma lokalerna. Sammanfattningsvis behöver den kommunala verksamheten ett kunskapsstöd från forskning och privat verksamhet såsom ventilationsföretag.

## 6. Lagstiftning

Både resultatet från enkäten och intervjuerna tyder på att lagstiftning kan vara en begränsande faktor för ändamålsenligt utformade av vård- och omsorgslokaler. Diagram 6 visar att cirka hälften av enkätrespondenterna upplevde detta.

**Diagram 6:** Lagstiftning och begränsningar av utformandet av omsorgslokaler



Flertalet respondenter menar att det inte bara är specifik lagstiftning som begränsar utan respondenterna nämner i fritextsvar att även regler från Inspektionen för vård och omsorg (IVO), Svenska institutet för standarder (SIS), Boverkets byggregler (BBR), Boverket och Arbetsmiljöverket har en begränsning på möjligheten att utforma ändamålsenliga lokaler. Ett av problemen som lyfts är att lagkrav sätter begränsningar på antalet lägenheter per avdelning, exempelvis att 10 lägenheter per avdelning är för lite ur ett ekonomiskt perspektiv samt att LSS begränsar det totala antalet lägenheter. Sett till arbetssätten sägs krav på överblick hindra byggnation av längre korridorer.

Vid en intervju framgår det att lägenhetsytan blir mindre på bekostnad av att badrummen blir större. Detta har framförallt att göra med att ekonomin ska gå ihop för fastighetsbolagen. Jämfört med Danmark och Norge sägs Sverige ha mindre lägenheter och ett mindre antal boendeformer. Dock påpekas det att Sverige är flexiblarare i utformningen av boende inom somatik och demens.

Lagstiftningen sägs påverka innovation i allmänhet, detta då alla boenden ska se likadana ut och det blir för dyrt om verksamheten vill göra ändringar eller avsteg. Hyreslagen begränsar också möjligheten att flytta smittade boende mellan olika enheter, eftersom de har besittningsrätt som grundar sig i hyresavtalet. En respondent från privat verksamhet menar att lagstiftning och teknik måste bli mer dynamiskt för att kunna göra boenden som både är hemlika och kan hantera smittor. Exempelvis boenden som har hög teknologisk standard som kan hantera många äldre med ett mindre antal personal är viktiga eftersom det råder brist på personal och antalet äldre väntas öka. En viktig spelare i detta sägs vara IVO, som idag har stort inflytande på välfärdsteknik.

## **7. Branschen inväntar samsyn för framtida utveckling**

Respondenterna bedömer att smittspridningen som skedde under Covid-19 pandemin kan komma att påverka kravställningen avseende utformningen av vård- och omsorgslokaler i framtiden. Det finns förväntningar på att aktörer så som Inspektionen för vård- och omsorg (IVO) och Socialstyrelsen tillhandahåller vägledning och initierar dialog på området. Aktörer inom utformning av vård- och omsorgsboenden menar att kostsamma och onödiga förändringar på grund av ökade eller förändrade kravställningar bör undvikas. I koppling till detta, framförs det av några medverkande i enkätundersökning, att ett högre hållbarhetsfokus måste åtas i kravställningar. Kravställningar som innebär totala ombyggnationer och invändiga rivningar upplevs idag som ineffektiva där mer investeringar borde gå till vårdfokuserade insatser. Dock, anses även ett antal vård- och omsorgslokaler vara för gamla och uppnår inte de kravställningar inom hygienisk standard som ställs idag. För att kunna ta sig vidare som bransch behövs en samsyn och tydliga direktiv framöver.

## 8. Lokalkostnader

De största kostnaderna som följde av Covid-19 pandemin var de personalkostnader och indirekta kostnader som uppstod då mer personal behövde i verksamheten. Lokaler (moduler) behövde också byggas för personalen i hemtjänst och hemsjukvård för att delvis separeras från SÄBO eller utrymme för att hantera vaccin. De indirekta kostnaderna ses som de mest kostsamma då de var investeringar som inte ledde till permanenta lösningar. Förutom indirekta kostnader kopplat till att mer personal anställdes uppstod andra kostnader som inte var permanenta lösningar. Exempelvis skapades nya utrymmen för sophantering som sedan togs bort på grund av brandregler. Även plexiglas, besökstält, tillfälliga väggar, ombyggnation av lägenheter och andra avgränsningar räknas in under dessa kostnader som inte ledde till permanenta förändringar. Samtliga ovanstående lokalkostnader upplevdes påverka verksamheternas totala kostnader, men det bedöms vara svårt att sätta i relation till eventuella lokalanpassningar.

## Pågående projekt samt forskning- och innovationsprojekt

### Erfarenheter från pågående projekt

I detta kapitel presenteras fem pågående projekt som syftar till att skapa en djupare förståelse för vilka förändringar som har diskuterats och beaktats utifrån erfarenheterna från Covid-19 pandemin. Översikten ska ge en inblick i vilka förändringar projekten har valt att vidta. De projekt som blev utvalda hade en tydlig koppling mellan ny- och ombyggnation av vård- och omsorgsboenden och de utmaningar samt behov som lyftes under smittspridningen av Covid-19.

För mer information om respektive projekt, sök på byggherrens eller fastighetsägarens websidor.

## Projekt Närlunda

Projekt Närlunda 41:3 består av 63 lägenheter i Ekerö producerade av Sehlhall. Projektet är Enplans SÄBO.



Bild 1. Exempel på utformning av projekt Närlunda, bildrättigheterna ägs av Sehlhall.

Detta projekt startades efter ett flertal intervjuer med europeiska aktörer, arkitekter och forskare. Projektet väntar på bygglov men hade preliminär produktionsstart under Q3 2023 och ska preliminärt vara färdigställt Q4 2025. Den nuvarande statusen är “under utveckling”.

Sehlhall är remissinstans för Safe Cert Groups nya internationella Corona-certifiering “Covid Clean”. Denna standard har funnits framför allt för hotell men finns nu även för äldreboenden.

Boendet ska utformas strategiskt med ett minimerat flöde av personer i hela fastigheten och särskilt på boendeavdelningarna. Detta ska företaget göra genom ett så kallad huvudnav med fyra intilliggande, separata utemiljöer (vistelsezoner med olika teman) i mitten av boendet. Exempelvis ligger en utemiljö (Aktivitetsgården) i koppling till gym- och rehabilitering och en annan utemiljö (Samvarolunden) i kopplad till samlingsalen. Den lugna gården (Sinnenas trädgård) ligger mer avskilt för att lättare kunna ställa

om till kohortvård vid en eventuell pandemi utan att boendes tillgång till utemiljö och vardagligt liv påverkas i väsentlig grad. Det här skapar möjligheter till ett storskaligt boende med ett småskaligt boendes kvalitéer där samtliga boende ges tillgång till utemiljöer året om. Boendet har dessutom separat personalentré. Hanteringen av tvätt sker individuellt i boendelägenheterna. Trevliga mötesplatser tillskapas utanför boendelägenheterna vilket ytterligare bidrar till att minska onödiga flöden och därmed sänkt smittorisk.

Boendet kommer att installera så kallade “smarta lösningar”, det vill säga teknologiska lösningar som underlättar hälsofrämjande aktiviteter på boenden. En av dessa lösningar är mobil syrgas då Sehlhall funnit att tillgång till syrgas var lika viktigt som hjärtstartare under Covid-19 pandemin. Vid entréer installeras feberslussar som tillsammans med en AI styrd ansiktsigenkänning kopplas till beröringsfria dörrar i fastigheten och vid de olika avdelningarna.

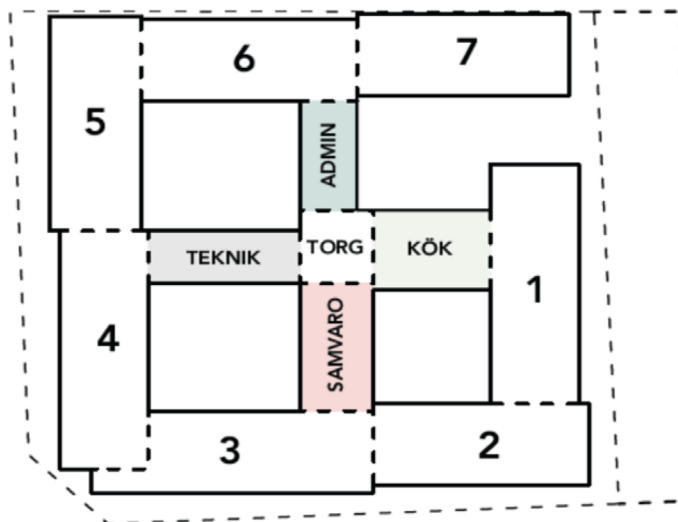


Bild 2. Exempel på utformning av projekt Närlunda, bildrättigheterna ägs av Sehlhall.

## Projekt Senior kvarteret

Projekt Senior kvarteret på fastigheten Öreslandet 2 i Täby består av 70 lägenheter producerade av Sehlhall.



Bild 3. Exempel på utformning av projekt Senior kvarteret, bildrättigheterna ägs av Sehlhall.

Liksom föregående projekt är detta projekt i samma fas och har preliminär produktionsstart under 2023, med preliminärt färdigställande under 2025. Den nuvarande statusen är “under utveckling”. Många av fastighetsförändringarna som nämndes i föregående projekt ska även göras i detta projekt. Utformningen är dock annorlunda men stort fokus ligger även här på flöden där man separerar de olika funktionerna som ett vård- och omsorgsboende har. I detta projekt har Sehlhall även tillämpat ett ventilationssystem som har noll procent kontaminering i till- och frånluft.



## Projekt Hälsovården 2

Projekt Hälsovården 2 i Nyköping består av 80–100 lägenheter producerade av Sehlhall.



Bild 4. Exempel på utformning av projekt Hälsovården 2, bildrättigheterna ägs av Sehlhall.

Detta projekt är under programhandling och fokuserar på flöden genom arkitektur och smarta lösningar. Till skillnad från föregående två exempel planeras inlussningslägenheter för de som kan ha blivit kontaminerade i dessa boenden. Detta då det under pandemin visat sig att en vanligt förekommande orsak till att smitta sprids på äldreboenden är då brukare flyttar hem efter att varit inlagda på sjukhus. Inlussningslägenheterna kan användas för personer som varit utanför avdelningen, eller som uppvisat smitta och får då tillbringa en tid i karantän. Efter karantäntiden får boende återvända till sin egen lägenhet. Trots att boendet planeras med 80–100 lägenheter är det utformat som två mindre boenden för ökad småskalighet vilket bidrar till minskade flöden och därmed minskad risk för omfattande smittspridning. Storhetsfördelarna kvarstår dock, bland annat avseende driftskostnader för personal. Utöver detta, ska personalytor samt angöringsytor med in- och utlastning samordnas. I det här boendet planeras även så kallade ”smarta toaletter” som gör att assistansbehovet från personal minskar, vilket både bidrar till ökad självständighet och minskad risk för smittspridning.

## Projekt Hemlingborg

Projektet Hemlingborg är under byggnation och startade 2018 och förväntas vara klart under hösten 2023. Vård- och omsorgsboendet ska ligga ovanpå en förskola där två kommunala fastighetsbolag har samarbetat i projektet. Fastigheten delas 3-dimensionellt mellan bolagen. Med erfarenheter från tidigare sjukdomar som Calicivirus och även pandemin ska detta boende kunna avdela/avgränsa varje avdelning där de har bland annat kök i varje avdelning. Varje lägenhet har dessutom tvättmaskiner för att minska smittorisen, centralsugarslang i varje lägenhet och skapar möjligheter att avskärma hela lägenheten.



Bild 5. Exempel på utformning av projekt Hemlingborg, bildrättigheterna ägs av Gavlegårdarna.

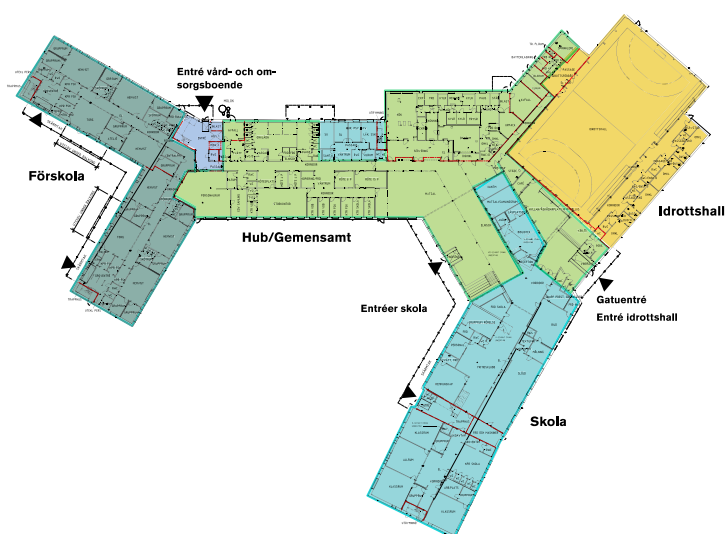


Bild 6. Plandisposition, enréplan.

Det som har direkt följd av pandemin och påverkat utformningen är ett tvättställe som finns i direkt anslutning där man kommer in på varje avdelning. Huset har FTX-ventilation med komfortkyla som innebär att ingen från/tillluft blandas inne i huset och inte heller riskerar smittspridning den vägen.

## Projekt Ensta vård- och omsorgsboende

Projektet är ett vård- och omsorgsboende på 60 lägenheter i fyra våningsplan. Byggnaden är ett modulbygge, vilket betyder att huset byggs på en annan plats och kommer i färdiga delar till Botkyrka. Bygget startar nu i slutet av september 2022 och kommer att bli klart för inflyttning 2024.

Botkyrka kommun har gjort ett antal förändringar i utformningen under Covid-19 pandemin i syfte för att skapa en bättre lokal som har möjlighet att hantera smittspridningen. Det som nämns är bland annat placeringen av hissen, materialval och hur entréplan ska utformas på ett effektivt sätt. Det är två avdelningar per våningsplan där hissen är i mitten. Genom att ha två separata avdelningar på var sin sida gör det också enklare att kunna isolera vissa avdelningar vid behov. Dessa förändringar skedde i samband med projekteringen och finns inte med i något ramprogram i dagsläget.



Bild 7. Exempel på utformning av projekt Ensta vård- och omsorgsboende, bildrättigheterna ägs av Botkyrka kommun.

## Forsknings- och innovationsarbete

I detta avsnitt redovisas ett forsknings- och innovationsarbete som pågår. En research genomfördes för att identifiera vilka pågående forsknings- och innovationsprojekt det finns med tydlig koppling till utformning av vård- och omsorgslokaler och covid-19. Ett projekt valdes ut som syftade till att undersöka hur väl anpassade vård- och omsorgsboenden är för att hantera smittspridningen under covid-19.

### InnoPanTec

InnoPanTec var ett EU-finansierat interregprojekt med fokus på hälsa och innovation som höll på i 6 månader, och avslutades i juni 2022. Efter detta förprojekt så har man under hösten 2022 arbetat med att ta fram underlag till det storskaliga uppföljande projektet som fått namnet InnoCompTec. Ansökan lämnades in i februari och gäller ett projekt på tre år. Projektet beräknas påbörjas under hösten 2023 om ansökan går igenom.

Projektet InnoPanTec var ett interregprojekt mellan Mölndals kommun och Vesthimmerlands kommune i Danmark, där forskare och studenter från Århus universitet, sjuksköterskor och representanter från kommunerna undersökte olika vård- och omsorgslokalerna. I projektets början var omfattningen bred och fokus låg kring hur verksamheten fungerade under Covid-19 pandemin. I projektet som beräknas fortsätta under tre år, väntas fokus ligga på så kallade metodrum med fokus på arbetssätt och samtliga smittor. Dock har flertalet fastighetspåverkande faktorer varit inblandade och en del fokus kommer läggas på det framöver. Exempelvis, startades InnoPanTec från en undersökning 2016, där Vesthimmerlands kommune utredde blått ljus i toaletter för att främja ordentlig tvätt av händer. Därför läggs det idag fokus på så kallade smarta lösningar som kan vara fastighetspåverkande. Även flöden kan komma att utredas, där projektet sett att objekt med hög smittorisk transporterats genom riskfyllda områden. Ytterligare ett behov som projektet har identifierat är att vård- och omsorgsboende måste kunna separera kontaminerat från dekontaminerat genom exempelvis sektionering.

Fokus för interregprojektet framöver kommer vara kring innovativa lösningar där flertalet företag väntas kopplas in. Tidigare har dock centrala rekommendationer utretts samt den lagstiftningen som råder idag. En iakttagelse från projektet är att Danmark i dagsläget har fler/effektivare saneringsrum i början av lokalerna och att lägenheterna i allmänhet är större. Problemet med handtag har även diskuterats, där man menar att beröringsfria dörrar måste finnas på samtliga boenden.

Representant från InnoPanTec menar att det efter ädelreformen har stort fokus lagts på Socialtjänstlagen (SoL) och Hälso- och sjukvårdslagsperspektivet tappats en aning. Enligt representant har detta bidragit till att det idag finns vissa svårigheter att hålla en god hygienisk standard på svenska äldreboenden.

För mer information om projektet, klicka på följande länk:

<https://udvikling.vesthimmerland.dk/projekter/innopantec>

### **Buildings post Corona**

Buildings post Corona är ett samarbetsprojekt mellan Chalmers, KTH, Lund universitet och Umeå universitet. Projektet omfattar inte att göra några specifika studier på vård- och omsorgslokaler, men syftar till att stödja byggsektorn med utformning och upprätthållande av hållbara byggnader med en hälsosam och god inomhusmiljö. Projektet undersöker bland annat hur luftburen smitta sprider sig och kan minskas i inomhusmiljöer där fokus lagts på ventilation, planlösning och beteende. Ventilation och inomhusklimat har undersökts i bland annat skolor och vårdlokaler (region-sjukhus) men inte i kommunala vårdboenden. En stor del av projektet syftar till att sätta ihop en gemensam metodik för design av en hälsosam byggd inomhusmiljö i en varmare värld.

För mer information om projektet, klicka på följande länk:

<https://www.buildingspostcorona.se/>

### **Sammanfattning av erfarenheter värda att beakta, pågående projekt samt forskning- och innovationsprojekt**

Mycket av det som togs upp i kapitel “erfarenheter värda att beakta” diskuterades även under intervjuerna kopplade till pågående projekt och forsknings- och innovationsarbeten.

Ett av de områden som diskuterats i båda delar i denna rapport är om boenden ska vara flexibla och kunna ställa om till kohortvård, utan att påverka livskvaliteten. Som nämnt i ett projekt av Sehlhall ska utomhusmiljöer finnas tillgängliga även vid omställning vid en pandemi. Förutom detta har alla projekt diskuterat avgränsningar och sektionering vid smitta. Socialtjänstlagen sätter sina begränsningar med att bygga fastigheter i likhet med sjukhus för att kunna driva avancerad vård.

Ett annat viktigt område som har uppmärksammats är flöden. Det är viktigt att lägga fokus på att få tillstånd, rätt dimensionerade ytor, autonoma våningsplan, kök i varje avdelning samt möjlighet till att separera kontaminerade och dekontaminerade flöden.

Slutligen diskuteras det om att implementera smarta lösningar i större utsträckning t.ex. installera beröringsfria dörrar, smarta toaletter och en ventilation som inte blandar in- och utluft samt har smittohämmande ämnen tillsatta.

## Slutsatser och vägen framåt

### Generella påverkansfaktorer på vård- och omsorgslokaler

#### Den demografiska utvecklingen

Medellivslängden har ökat påtagligt både globalt och nationellt, detta resulterar i att andelen äldre personer i befolkningen ökar. Idag är var femte invånare i Sverige 65 år eller äldre. Andelen äldre kan variera kraftigt mellan olika kommuner. Enligt SCB:s befolkningsframskrivning från april 2019 beräknas antalet invånare över 80 år att öka med över 50 % mellan 2019 och 2030. Detta motsvarar en ökning med mer än 270 000 personer, varav 130 000 kommer att vara över 85 år.

#### Bostadsbeståndet är inte anpassat för äldre

Det är framförallt personer över 85 år som ställer särskilda krav på bostädernas utformning då dessa individer har ett större behov av vård och omsorg.

Stora delar av det ordinarie bostadsbeståndet har idag bristande tillgänglighet för personer med nedsatt rörlighet, till exempel att det saknas hiss i flerbostadshus och i småhus kan trappor hindra framkomligheten. Detta resulterar i att många har svårt att bo kvar hemma när rörligheten försämras.

#### Färre andel äldre som bor i särskilt boende

De allra flesta äldre personer bor kvar där de bott sedan länge eller byter till en annan bostad inom det ordinarie bostadsbeståndet.

Flytten till ett särskilt boende sker vanligtvis allt högre upp i åldrarna. I gruppen 65–79 år är det mindre än 2 % som bor i särskilt boende.

Antalet bostäder i särskilt boende för äldre har successivt minskat under en tid. En av anledningarna är förbättrad hälsa och funktionsförmåga bland äldre. Ur ett politiskt perspektiv sägs vården i framtiden flyttas hem till individen.

Detta är hänförligt till att efterfrågan och behovet av sådana boendeformer har minskat men samtidigt finns det indikationer som tyder på att antal platser är för få för att klara av den demografiska utvecklingen.

Tankesmedjan Timbro släppte 2021 en rapport "Och den ljusnande ålderdom är vår?" som prognostiserar att det kommer att behövas 289 nya äldreboenden till år 2026 och 418 till år 2030, analysen utgår från Finansdepartementets beräkning. Detta betyder att det behövs öppnas tre nya boenden per vecka för att möta efterfrågan.

Enligt Boverket kommer kommunerna att behöva se över sitt nuvarande bostadsbestånd för att kunna möta bostadsefterfrågan för en åldrande befolkning.

### **Bostäder för personer med funktionsnedsättning**

Boverket genomförde 2022 en bostadsmarknadsenkät där kommunerna angav att de har underskott på någon form av bostäder med särskild service för personer med funktionsnedsättning.

Kommunerna anger att det generellt är svårt att planera framåt genom att förutse behovet och färdigställa ett tillräckligt antal bostäder för personer med funktionsnedsättning. Trots detta ser man ändå ett ökat behov av särskilda bostäder. Enligt sammanställningen som Boverket har tagit fram har sammanlagt 1 200 bostäder med särskild service för personer med funktionsnedsättning börjat byggas för perioden 2022–2023.

Kommunernas bedömningar av hur många bostäder som kommer att påbörjas brukar av erfarenhet ligga högre än antalet bostäder som faktiskt påbörjas. Historiskt sett har utfallet i genomsnitt varit cirka 80 % av förväntningarna, men utfallet kan skilja sig betydligt mellan kommungrupperna.



## Områden som är extra viktiga att beakta framöver

Sammantaget behöver branschen en samsyn för att avgöra hur utvecklingen av morgondagens boende ska se ut. Det vill säga om vård- och omsorgsboenden ska utformas mer som sjukhus eller om de endast ska utformas som omsorgsboende och därmed vara mer hemlika. Alternativt att boenden är utformade som omsorgsboenden men lätt kan ställas om till en sjukhusliknande miljö vid en eventuell ny pandemi. Detta område är extra intressant då de senaste rapporterna och utredningarna inom denna bransch visar på att sjukvården ska flyttas mer mot hemmet, och mot vård- och omsorgsboende. Samsyn kring sådan utveckling skulle skapa bättre förutsättningar för fastighetsorganisationer att utforma mer anpassade fastigheter ur ett smittskyddsperspektiv. I koppling till detta behöver målkonflikter i lagstiftning, regler och riktlinjer redas ut. Exempelvis ställer hyreslagen och socialtjänstlagen grundläggande krav på om ett boende kan utformas mer som ett sjukhus eller inte. Detta då hyreslagen och socialtjänstlagen motsäger de riktlinjer och regler som följs vid isolation och kohortvård. Som tidigare nämnt säger hyreslagen att boende innehar nyttjanderätten till sin lägenhet och har rätt att bestämma över den, medan socialtjänstlagen har lagar om ofrivilligt frihetsberövande.

Oavsett vilken riktning branschen tar, har tre övergripande områden identifierats som särskilt viktiga då de bedöms ha hög effekt; hemlika och flexibla boenden, byggnadsutformning och lösningar inom flöden och logistik samt ökat kunskapsstöd till kommuner kring ventilation, luftkonditionering och smarta lösningar.

### Flexibla och hemlika vård- och omsorgsboenden

Detta område avgörs delvis av vilken riktning branschens utveckling går mot. I en ideal värld skulle såklart båda behoven uppfyllas, det vill säga boenden som både är hemlika och flexibla, men detta kan vara en utmaning. Dock är det teoretiskt möjligt att skapa boenden som båda är hemlika och kan ställa om vid en eventuell pandemi. Organisationer som i ny- och ombyggnationer har detta i åtanke kan skapa boenden som har hög integritet och liten smittorisk. Att hitta lösningar och skapa samverkan mellan intressenter är viktigt för detta arbete och bör vara ett nästa steg inom området.

### **Byggnadsutformning och lösningar inom flöden och logistik**

Att separera på smittokritiska flöden ses som ett viktigt arbete framöver, sett till samtliga smittor. Lösningar såsom autonoma våningar, separation av administrativa uppgifter och separering av sanitetsvaror, avfall, och tvätt bör ses över och förväntas ha god effekt. Som nämnt vid flera tillfällen i rapporten behöver kontaminerade och dekontaminerade flöden separeras till en högre grad, exempelvis genom sektionering.

### **Kunskapsstöd till kommuner kring ventilation, luftkonditionering och teknologiska lösningar**

Detta område har stor förbättringspotential då flertalet privata aktörer inom ventilation och byggnad redan har lösningar samt eftersom ett kunskapsstöd efterfrågas av ett flertal kommuner runt om i Sverige. Exempelvis kan lättare lösningar såsom att hantera in- och utluft implementeras utan större kostnader. Mer avancerad teknik som smittohämmande ämnen kan även installeras, men kräver mer internt och externt arbete, och förmodligen högre kostnader. Lösningar som kontaktlös dörrautomatik samt smarta toaletter bedöms som kostnadseffektiva och kan ge en mycket god effekt. Ett talande exempel som framkom i en intervju var att shoppingcentrum haft dörrautomatik sedan 1960-talet medan äldreboende fortfarande inte har det år 2023.

# Referenser

Allt fler 80+ i befolkningen. (2022, September 28). Boverket. <https://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/bostadsmarknad/olika-grupper/aldre/>.

Fastigheter. (n.d.). Sehlhall Fastigheter. <https://www.sehlhall.se/fastigheter/narlunda>.

Fastigheter. (n.d) Sehlhall Fastigheter. <https://www.sehlhall.se/fastigheter/halsovarden-2>.

Kvidal, N. (2021, September 28). Och den ljusnande ålderdom är vår? Timbro. <https://timbro.se/valfard/och-den-ljusnande-alderdom-ar-var/>.

Publikationer inom området God och nära vård. (n.d.). Socialstyrelsen. <https://www.socialstyrelsen.se/kunskapsstod-och-regler/omraden/god-och-nara-varld/>.

Stort underskott på bostäder för personer med funktionsnedsättning. (2022, September 28). Boverket. <https://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/bostadsmarknad/olika-grupper/funktionsnedsattning/>.

Vården flyttar hem. (2021, November 24). SKR. <https://skr.se/skr/tjanster/bloggarfranskr/varbloggen/artiklar/vardenflyttarhem.59236.html>.

## Bilaga 1

# Enkätfrågor

- › Vad har du för roll i din organisation?
- › Vilka av följande boenden och lokaler har varit i behov eller skulle ha varit i behov av, om det varit möjligt av förändringar relaterad till fastighetsfrågor för att kunna hantera Covid-19 pandemin på ett effektivt sätt?  
De alternativ som väljs är enligt nedan. Har ni valt flera alternativ får ni gärna specificera era svar i kommentarsfältet under varje fråga.
  - Gruppboende enligt LSS
  - Särskilt boende för äldre personer enligt SoL (SÄBO)
  - Korttidsboende enligt SoL
  - Korttidsboende enligt LSS
  - Dagverksamhet enligt SoL
  - Dagverksamhet enligt LSS
  - Hemtjänst (Omfattar både hemtjänstens lokaler men också där de utför arbetet)
  - Hemsjukvård (Omfattar både hemsjukvårdens lokaler men också där de utför arbetet)
- › Vilka faktorer där Covid-19 pandemin direkt eller indirekt medförde att befintliga vård- och omsorgslokaler upplevdes som otillräckligt eller felaktigt utformade på ett eller annat sätt?
  - Det behövdes mer yta för att kunna inrymma omklädningsrum och personalytor!
  - Det behövdes mer yta för att kunna inrymma förråd eller komplettera för avancerad vård!
  - Lokalerna behövde även vara flexibla, genom att kunna ställas om för att skapa ett gott smittskydd!
  - Allmänna utrymmen som behövde anpassas för besökare i syfte att minska smittspridning!
  - Allmänna utrymmen som behövde anpassas för boenden i syfte att minska smittspridning!
  - Fastigheterna behövde tillgänglighetsanpassningar från insidan i form av ex trapphus och liknande biytor!
  - Fastigheterna behövde tillgänglighetsanpassningar från utsidan i form av bättre tillgång till utevistelse för äldre samt att det skulle vara lätt att nå parkeringar, gångvägar, service i närområdet, med mera.

- Förråd och bostadsanpassningar behövdes integreras bättre i nya och befintliga bostäder? (obs, frågan syftar på mer övergripande fastighetsrelaterade förändringar, alltså inte mindre anpassningar med hjälpmedel)!
- Rumssamband behövdes integreras bättre i nya och befintliga bostäder? (obs, frågan syftar på mer övergripande fastighetsrelaterade förändringar, alltså inte mindre anpassningar med hjälpmedel)!
- Ventilationssystemets kapacitet behövde utvärderas för att reducera risken av smittspridning!
- Ventilationssystemet har behövt anpassas för att kunna reglera återluft för att reducera smittspridningen!
- Övriga faktorer!
- Genomförde ni några fastighetspåverkande förändringar med anledning av den Covid-19 pandemin som startade våren 2020?
  - Vilken typ av vård- och omsorgslokal (flerval)
- Gruppboende enligt LSS
- Särskilt boende för äldre personer enligt SoL (SÄBO)
- Korttidsboende enligt SoL
- Korttidsboende enligt LSS
- Dagverksamhet enligt SoL
- Dagverksamhet enligt LSS
- Hemtjänst (Omfattar både hemtjänstens lokaler men också där de utför arbetet)
- Hemsjukvård (Omfattar både hemsjukvårdens lokaler men också där de utför arbetet)
- Vilka fastighetspåverkande förändringar har ni beaktat vid renoveringar och nybyggnationer, med utgångspunkt i erfarenheter från Covid-19 pandemin? (Gäller även förstudier, planering, projektering etc.)
  - Lägenheten
  - Avdelning/enhet på boendet
  - Gemensamma utrymmen
  - Personal- och teknikutrymmen
  - Övriga utrymmen (entré, hiss och utemiljöer)
  - Flöden och logistik
  - Övrigt (fastighetstekniska delar som påverkar hela fastigheten)
- Bedömer ni att de åtgärder ni genomförde hade en god effekt för att reducera risken för smittspridning?

- Vad borde läggas till eller justeras i den totala kravspecifikationen när det ska byggas ett nytt vård- och omsorgsboendet eller LSS-boende?
  - Lägenheten
  - Avdelning på boendet
  - Gemensamma utrymmen
  - Personal- och teknikutrymmen
  - Övriga utrymmen (entré, hiss och utemiljöer)
  - Flöden och logistik
  - Övrigt (fastighetstekniska delar som påverkar hela fastigheten)
- Sätter dagens lagstiftning några begränsningar kring hur vård- och omsorgslokaler ska utformas?
- Finns det några Covid-specifika rekommendationer från myndigheter och/eller bransch som ni har tillämpat och som har påverkat vård- och omsorgslokaler?
- Vilka genomförda eller planerade lokalanpassningar har upplevts leda till ökad lokalkostnad?
  - Har lokalanpassningarna även lett till ökad total verksamhetskostnad?
- Vilka åtgärder har varit kostnadseffektiva (det har varit värt både nedlagt arbete och pengarna)
- Vilka nya lokalanpassningar innebär eller innebär begränsningar av lokalernas egenskaper ur andra väsentliga aspekter?
- Har erfarenheter från Covid-19 medfört att det har försvårat användning av standardiserade byggnadsdelar som leder till kostnadseffektiv drift och förvaltning?
- Utifrån dina erfarenheter av Covid-19 pandemin vilken typ av kunskapsstöd anser du behövs för att göra det lättare att tackla en ny pandemi liknande den av Covid-19?
- Känner du till några genomförda eller pågående forsknings- och innovationsarbete inom området hos universitet och högskolor, forskningsinstitut och privata initiativ?
- Har ni några pågående renoverings- och nybyggnationer som skulle vara intressant för oss för oss utifrån erfarenheter från Covid-19 pandemin som påverkar utformningen av vård- och omsorgslokaler?
- Det skulle vara värdefullt om du hade möjlighet att delta i djupintervju och workshop för kompletterande frågor
- Om ni håller på och bygger/projekterar nu, har ni något ni gör olika efter covid? (Exempelvis ändringar av rambeskrivningar/fastighetsprogram eller motsvarande utifrån erfarenheterna från Covid-19 pandemiåren)

## Bilaga 2

# Intervjupersoner och övriga kontakter

## Fördjupande intervjuer

- › VD på Hemsö A.
- › Arkitekt på White arkitekter AB.
- › Strateg för hälso- och sjukvårdsfrågor på Stockholms stads äldreförvaltning.

## Pågående renoverings- och nyproduktionsprojekt

- › Projekt i Nyköping, Täby, Strängnäs och Ekerö. (Anton Bergkvist – Ansvarig Affärsområde Vårdbostäder på Sehlhall fastigheter AB).
- › Projektet Hemlingborg vård- och omsorgsboende – Dick Lantz, Förvaltare på AB Gavlegårdarna samt Emil Ivarsson projektledare på AB Gavlegårdarna.
- › Projektet Ensta vård- och omsorgsboende – Enhetschef för lokalför-sörjning på vård- och omsorgsförvaltningen på Botkyrka kommun.

## Intervjuer kopplat till innovationsprojekt

- › Karin Blomqvist – Medicinsk ansvarig sjuksköterska på Mölndals stad. Projektet Innopantec, ett EU-samarbete mellan Mölndals kommun, Vesthimmerlands Kommune och universitet/forskning i Danmark.

## Övriga kontakter

- › Lars Ekberg – Professor i Building Services Engineering på Chalmers. Building Post Corona, ett pågående samarbetsprojekt mellan Chalmers, KTH, Lund universitet och Umeå universitet med fokus på inomhus-miljö och ventilation.





# Utformning av kommunala vård- och omsorgslokaler – erfarenheter från Covid-19

FOU-fonden för kommunernas fastighetsfrågor

Covid-19 pandemin gav omfattande insikter och erfarenheter kring åtgärdsbehov för att begränsa smittspridning i kommunala vård- och omsorgsboenden och lokaler. Erfarenheter som är värda att beakta när sådana lokaler ska byggas eller byggas om.

I denna skrift kan du läsa om vilka erfarenheter och lärdomar som pandemin fört med sig när det gäller byggnader för kommunal vård och omsorg, samt exempel på hur lärdomarna tillämpas i pågående fastighetsutvecklingsprojekt.

Målgrupper är primärt tjänstepersoner inom kommunala fastighetsorganisationer och lokalförsörjningsfunktioner. Sekundära målgrupper är arkitekter, konsulter och externa fastighetsägare som projekterar eller förvaltar kommunala- vård och omsorgslokaler.

ISBN 978-91-8047-175-6

Beställ eller ladda ner på [skr.se/publikationer](https://skr.se/publikationer)

Post: 118 82 Stockholm | Besök: Hornsgatan 20

Telefon: 08-452 70 00 | [skr.se](https://skr.se)



Sveriges  
Kommuner  
och Regioner