

**Mottagare**  
Socialnämnden

## Särskilt boende Klintehamn

### Förslag till beslut

Socialnämnden beslutar att endast driva ett särskilt boende i Klintehamn. I samband med färdigställande och överlämnande av särskilda boendet på fastigheten Odvalds kommer det särskilda boendet Åvallegården att läggas ner och de befintliga boenden där flyttas till Odvalds

---

### Sammanfattning

Socialförvaltningen har av socialnämnden fått i uppdrag att se på förutsättningarna för att öppna det nya särskilda boendet Klintehamn och driva två särskilda boenden i Klintehamn. I uppdraget behöver beaktas vilken påverkan olika alternativ får på:

- boende och boendemiljön
- anhöriga och eventuella företrädare
- medarbetare, ledarskap och arbetsmiljö
- avtal
- ekonomin

Utifrån en sammantagen bedömning av förutsättningarna så anser socialförvaltningen att det skulle medföra klara fördelar ur brukar-, medarbetar- och ekonomiskt perspektiv att bedriva ett nytt väl anpassat särskilt boende i Klintehamn. Socialförvaltningen förordar därför en flytt av verksamheten inom Klintehamn, från Åvallegården till det nya boendet på Odvalds.

### Ärendebeskrivning

Ett nytt särskilt boende om 60 platser kommer att färdigställas i Klintehamn i slutet av 2025 på fastigheten Odvalds, boendet ägs av regionen. Överlämning från teknikförvaltningen till socialförvaltningen är planerad till 2025-12-15. Inflyttning planeras till januari 2026. I Klintehamn finns idag det särskilda boendet Åvallegården med 23 platser.

Socialförvaltningen konstaterar att det finns ett minskat inflöde av antalet ansökningar till särskilt boende. Det är cirka 50 färre inkomna ansökningar

mellan 2022 och 2024. I början av 2024 så väntade cirka 55 personer på en plats i särskilt boende och i slutet på året så var det i stort sett ingen som väntade på inflytt till ett boende. Därefter har antalet lediga platser successivt ökat. Det betyder att konsumtionen av äldreomsorg har minskat under de senaste åren trots det ökade antalet äldre på Gotland. Det förväntade behovet av ytterligare platser har uteblivit. Vid en nationell jämförelse så ses samma minskning av antalet personer i särskilt boende under de senaste åren. Denna förändring gällande platsbehovet har skapat en möjlighet för socialförvaltningen att se över befintligt boende i Klintehamn.

### **Boende och boendemiljön**

Boendemiljön på Åvallegården kräver en grundlig översyn då boendet är gammalt och inte anpassat efter dagens krav och behov. Det är trånga utrymmen, framför allt badrum och matplatser. Det är svårt att flytta mellan inomhus- och utomhusmiljöer. Inomhus- och utomhusmiljöer behöver anpassas så att de stödjer individens dagliga behov och känsla av trygghet. Brukare har lämnat negativa synpunkter utifrån brukarundersökningen om matmiljöer och gemensamma utrymmen.

Det nya boendet Odvalds kommer att ha en anpassad miljö som uppfyller kraven för att kunna bedriva en god omsorg. På det nya boendet kommer de boende få större och modernare lägenheter samt gemensamhetsutrymmen. Alla lägenheter kommer även att vara i markplan, till skillnad från Åvallegården som är byggt i två plan. Att ha en lägenhet i markplan är i många fall en fördel då det kommer att bli lättare att som boende exempelvis gå utomhus. Det kommer också att finnas mer plats för hjälpmedel.

Det nya boendet kommer dock att medföra en högre hyra för brukaren. Hyran är fastställd till 8 273 kronor per månad fram till och med 2028 då ny hyresförhandling sker. Lägenheternas storlek är 32 m<sup>2</sup>. Nuvarande lägenheter på Åvallegården är mellan 20 och 32 m<sup>2</sup> med en genomsnittlig hyra på 6 514 kronor per månad (2025).

### **Bedömning**

Att driva båda boendena skulle innebära en betydande skillnad i standarden som erbjuds på det nya boendet och det gamla i Klintehamn. Det skulle innebära att det blir svårare att belägga boendeplatser på Åvallegården på grund av lägre standard. Det skulle också kunna innebära missnöje bland brukarna om man på grund av platsbrist på det nya äldreboendet placeras på Åvallegården, med lägre standard. Det kan också bli svårt att upprätthålla god omvårdnad utifrån utmaningarna med kompetensförsörjningen.

Att enbart driva det nya boendet Odvalds skulle ge möjlighet för brukarna att få samma boendekvalitet och standard på särskilt boende i Klintehamn. Det innebär dock att nuvarande boende på Åvallegården behöver flytta till det nybyggda särskilda boendet. Flytten kan för vissa ge upphov till stress och oro.

Om behovet av platser skulle öka inom de närmaste åren så ges förutsättningar att se över standarden på Åvallegården och eventuellt anpassa boenden för att leva upp till dagens krav och behov.

För brukarens del kommer hyran att öka, en förändring som påverkar brukarens ekonomi negativt. Brukaren måste då, i förkommande fall, ansöka om nytt bostadstillägg hos pensionsmyndigheten. En flytt till nya boendet innebär att det blir en betydligt bättre boendemiljö vilket bedöms uppväga en högre hyresnivå.

### **Anhöriga och eventuella företrädare**

Socialförvaltningen kommer att ombesörja själva flytten samt ta kostnader förknippade med flytten. Anhöriga och eventuella företrädare kan komma att påverkas då det ofta upplevs jobbigt att flytta för den enskilde, och det kan skapa oro. Sedan kan det uppstå situationer där anhöriga kan påverkas, till exempel frågor om möbler, inredning, flyttanmälan och här måste verksamheten vara tydlig med information om vad som gäller.

### **Bedömning**

Bedömningen är att en flytt inte kommer att påverka de anhöriga i någon större utsträckning. Det är dock mycket viktigt att det medarbetarna skapar ordning och trygghet runt flytt till nytt boende.

### **Medarbetare, ledarskap och arbetsmiljö**

Åvallegården är ett särskilt boende med äldre standard, som inte längre fullt ut lever upp till dagens krav och behov. Lokalerna och rummen är små och omoderna. Detta påverkar arbetsmiljön negativt för medarbetarna.

Medarbetare har lämnat avvikelser och synpunkter om lokalerna och förutsättningarna för att jobba på Åvallegården. Det är tydligt att på grund av boendets utformning och kapacitet är de anställda missnöjda med arbetsmiljön, vilket är den viktigaste aspekten för att attrahera nya medarbetare. Framförallt är det synpunkter kring badrum och matplatser samt trappor mellan avdelningarna. Det är svårt att utföra arbetsuppgifter med hjälp av hjälpmedel på grund av trånga utrymmen och trösklar emellan. Det är också svårt att få plats med olika hjälpmedel, vilket skyddsombuden flaggat för. Se vidare bilaga 1 Synpunkter från skyddsombudet.

Utifrån ett ledarskapsperspektiv upplevs svårigheter att stå för arbetsmiljön eftersom boendet är gammalt och inte fullständigt anpassat till arbetsmiljökraven. Det skulle krävas en hel del åtgärder för att anpassa lokalerna, vilket skulle påverka arbetsmiljö och boendemiljön. Åtgärderna kräver också tid och påverkar ekonomin.

### **Bedömning**

Det finns inga skäl att behålla Åvallegården ur ett medarbetar- respektive ledarperspektiv. Det nya boendet bedöms bli en attraktiv arbetsplats med

anpassad utrustning och bättre kvalitet, vilket har en positiv inverkan på arbetsmiljön som helhet. Det blir också lättare att leda och fördela resurser utifrån ett arbetsmiljöperspektiv men framförallt utifrån brukarperspektiv.

## **Avtal**

### **Hyresavtal brukare**

Ur ett brukarperspektiv är nuvarande brukare också hyresgäster på Åvallegården, de har hyresavtal på sina lägenheter. Detta innebär att de har besittningsskydd till bostaden enligt hyreslagen. Vid en flytt av verksamheten till det nya boendet, kommer insatsen särskilt boende inte längre att kunna verkställas på Åvallegården.

### **Hyresavtal socialförvaltningen**

Fastigheten Åvalle 2:27 ägs av Lanthem, som i sin tur ägs av Hemsö och Lantmännen fastighet. Region Gotlands fastighetsavdelning har ett hyresavtal för Åvallegården med fastighetsägaren Lanthem som sträcker sig till 2036-12-31. Socialförvaltningen har i sin tur ett hyresavtal med fastighetsavdelningen, se vidare under Ekonomi.

## **Ekonomi**

### **Verksamhetskostnader**

Att driva bedriva vård och omsorg i en liten enhet som Åvallegården med 23 platser ger höga kostnader, det är svårt att bemanna verksamheten effektivt och efter behov. Boendets utformning med små avdelningar med dålig sikt och trappor mellan, kräver högre bemanning. Det nya boendet kan drivas mer effektivt då lokalerna är anpassade utifrån dagens behov och krav.

### **Hyreskostnader Åvallegården**

Om verksamheten lämnar Åvallegården blir det en ekonomisk konsekvens för socialförvaltningen. Detta enligt regionens Riktlinjer för internhyra (STY-1490-v3.0), § 16, 4:e avsnittet vilket innebär att förvaltningen ska bära kostnaden för resterande hyresperiod.

- Internhyra ska betalas till fastighetsavdelningen enligt nuvarande avtal tom 2036-01-31. Årshyra för 2025 är 2 167 700 kronor.
- Externhyran som teknikförvaltningen betalar är troligtvis högre än internhyran.

### **Hyreskostnad Odvalds**

Årshyran kommer att bli cirka 9 miljoner kronor, den exakta hyran kan beräknas först när byggnaden är klar. Hyreskostnaden kommer att belasta förvaltningen från övertagandet av lokalen från december 2025. Från att de boende flyttar in i det nya boendet genererar det hyresintäkter som minskar socialförvaltningens nettokostnad.

Åvallegården skulle kunna användas för annan verksamhet. Det blir därför viktigt att hitta alternativ användning för lokalerna. Antingen inom förvaltningen eller inom Region Gotland.

### **Bedömning**

Det ger betydligt bättre ekonomiska förutsättningar att bedriva ett stort modernt boende med 60 platser än ett litet boende med 23 platser. Oavsett om flytt av verksamhet från Åvallegården sker eller inte, så kommer hyreskostnaderna att öka. Bedömningen är att det är bättre att flytta verksamheten från Åvallegården till Odvalds, då tomkostnaden per plats blir lägre. En alternativ användning av lokalerna på Åvallegården skulle dock minska kostnaderna.

### **Sammantagen bedömning**

Socialförvaltningens förslag är att flytta verksamheten från befintligt boende Åvallegården till det nybyggda boende Odvalds. Det skulle vara mer fördelaktigt ur ett brukarperspektiv, medarperspektiv och ett ekonomiskt perspektiv. På det viset kommer både boendemiljö och arbetsmiljö att vara ändamålsenlig och uppfylla dagens krav och behov. Utifrån bemanningssituationen så är det även mer fördelaktigt att bemanna ett större boende istället för två olika boenden, det ger också förutsättning för en effektivare bemanning med lägre kostnader.

Hyrer för de båda boendena kommer att belastas förvaltningen oavsett hur många platser som kommer att vara belagda. Men det blir lägre kostnad totalt sett med ett nytt boende. För brukarnas del bedöms den förbättrade boendemiljön uppväga den högre hyresnivån.

Information om detta uppdrag samt förvaltningens förslag att flytta verksamheten har givits på samverkansmöte i mars. Enhetschef, skyddsombud och arbetsplatsombud på Åvallegården önskar flytta verksamheten och har inga frågor i samband med detta.

### **Beslutsunderlag**

Tjänsteskrivelse socialförvaltningen daterad 2025-05-12  
Bilaga 1 Synpunkter från skyddsombud på Åvallegården

Socialförvaltningen

Marica Gardell  
Socialdirektör

### **Skickas till**

SOF Marit Lindgren, avdelningschef särskilt boende  
SOF Anna-Lena Gutedal, ekonomichef  
SOF Kristina Pajuäär, administrativ chef

### **Bilaga 1 Synpunkter från skyddsombud på Åvallegården**

- Golven i vissa badrum lutar mer än i andra, vilket gör att när brukaren sitter i en mobil duschstol så rullar stolen ner i duschen och som personal får extremt ont i ryggen/ländryggen av att rulla den mobila duschstolen på detta sätt.
- Toalettstolen sitter mitt emot handfaten & en brukare som sitter i rullstol får knappt plats framför handfaten så man måste lyfta rullstolen för att brukaren ska hamna framför handfatet.
- Man kan inte gå runt brukaren i rullstol för badrummen är mycket för små, då måste man klättra över toalettstolen för att komma runt på andra sidan.
- I vissa lägenheter sitter plasthandskarna längst in i lägenheten så om man behöver byta handskar måste man klättra över toaletten eller sträcka sig över brukaren.
- I vissa lägenheter när man ska duscha brukarna måste man stäcka sig över dom för att kunna sätta igång duschen och nå duschmunstycket.
- Brukarna i rullstol får sitta på sidan av handfaten & det går då inte att spotta eller tvätta sig i handfatet.
- Många lägenheter är väldigt små & är inte anpassade för brukare som sitter i rullstol.
- Badrummen är så små så har en brukaren en stor rullstol kan man knappt hjälpa till.
- Golven på Åvallegården är väldigt slitna.
- Snubbelrisk på asfalten runt om Åvallegården, asfalten behöver bytas, rötter som växer under & kullersten gör att det blir hoppigt när brukarna sitter i rullstol eller går med sin rullator.
- I stora matsalen kan man bara ha en sak i kopplat i elkontakterna, har man fler slår dom ut varandra & säkringen går.