

Lokalbehovsplan 2027-2036

Hälsa-, vård- och omsorgsnämnden

Innehållsförteckning

Inledning	3
Strategiska ställningstaganden	4
Nulägesbeskrivning	5
Befintligt lokalbestånd.....	6
Historisk utveckling av lokalbeståndet	10
Historisk utveckling av lokalkostnaderna	10
Nyttjandegrad och effektiviseringspotential	11
Framtida lokalbehov	13
Påverkansfaktorer på nämndens lokalbehov.....	13
Nämndens förväntade framtida lokalbehov	15
Långsiktig utblick år 2036 och framåt	17
Planerad lokalanskaffning	18
Planerad avveckling	18
Kapacitets- och kostnadsutveckling.....	19
Utveckling av nämndens arbete med lokaler	20

Inledning

Lokalbehovsplanen utgör grunden för nämndens lokalförsörjningsarbete. Planen uppdateras årligen och beskriver nämndens övergripande lokalbehov idag och framöver. I planen beskrivs användandet av befintliga lokaler, hur lokalbehoven utvecklar sig under perioden samt hur planeringen ser ut för att kunna tillgodose de behoven. Planen beskriver också hur nämndens lokalkostnader påverkas av planeringen. Både lokalnyttjare och lokalförsörjare bidrar i planeringsarbetet och planen beslutas av respektive lokalnyttjande nämnd. Lokalbehovsplanen utgör ett underlag dels för den egna verksamheten, dels för stadens samlade lokalförsörjningsarbete.

Behövs en lokalbehovsplan?

Lokalbehovsplanen utgör grunden för nämndens strategiska lokalförsörjningsarbete. Planen uppdateras årligen och beskriver nämndens övergripande långsiktiga lokalbehov samt nämndens strategiska ställningstaganden och prioriteringar i syfte att nå dit.

Planen beskriver också hur nämndens lokalkostnader förväntas påverkas som en följd av planeringen. Både lokalnyttjare och lokalförsörjare bidrar i planeringsarbetet och planen beslutas av respektive lokalnyttjande nämnd. Lokalbehovsplanen utgör ett underlag dels för den egna verksamheten, dels för stadens samlade lokalförsörjningsarbete.

Syfte

Lokalbehovsplanen är ett strategiskt verktyg i stadens övergripande lokalförsörjningsarbete. Syftet är att säkerställa att samtliga lokalnyttjares lokalbehov tillgodoses på ett långsiktigt, likvärdigt, kostnadseffektivt och behovsanpassat sätt i hela staden.

Vidare beskriver lokalbehovsplanen kopplingen mellan den lokalnyttjande nämndens långsiktiga verksamhetsplanering och det kommande lokalbehovet.

Avgränsning

Lokalbehovsplanen avser det prognostiserade lokalbehov som hälsa-, vård- och omsorgsnämndens har för att bedriva verksamhet i enlighet med reglementet och omfattar perioden 2027–2036.

Strategiska ställningstaganden

Strategiska ställningstaganden

Nämndens huvudsakliga strategiska ställningstaganden fördelar sig på fyra områden:

Strategi för att säkerställa utbyggnadsbehoven av vård- och omsorgsboenden

En förutsättning för att behovet av platser inom vård- och omsorgsboende ska kunna tillgodoses under perioden är en ökad flexibilitet i planeringen. Det innebär att förvaltningen och stadens övriga aktörer kan behöva arbeta aktivt för att tidigarelägga planerad utbyggnad under perioden. Det kan också innebära att förvaltningen behöver senarelägga önskad anpassning, upprustning eller avyttring för att säkerställa tillgängligheten på platser. Även inhyrning av lokaler som inte tidigare ingick i förvaltningens planering kan behöva göras för kortare eller längre tid.

Flexibla lokaler för hemtjänst och hemsjukvård

Hemtjänsten och hemsjukvårdens lokalbehov kan antas förändras betydligt under prognosperioden som en följd av den demografiska utvecklingen som i sin tur driver på förändringar och utveckling inom bland annat administration och samordning. Att göra en långsiktig lokalplanering utifrån dessa förutsättningar innebär att nämnden behöver premiera kommande lokalers flexibilitet avseende mötesfunktionalitet, administrativa ytor och faciliteter. Precis som tidigare har lokalens geografiska placering påverka på verksamhetens resurseffektivitet och behöver därför beaktas särskilt. För att skapa en långsiktig kostnadseffektiv lokalplanering ser nämnden också att det kommer att vara oundvikligt att planera för viss kortsiktig överkapacitet i vissa lokaler.

Långsiktig planering för att möta framtidens behov

Nämndens lokalbehovsplanering sträcker sig i dag som längst tio år framåt i tiden med en tyngdpunkt på de närmast kommande 3 åren. Samtidigt sker nu en snabb och omfattande förändring i staden med flera nya utbyggnadsområden, bland annat Hyllievång och Nyhamnen. Det är en utmaning för nämnden att prognostisera behovet av verksamhetslokaler med en längre tidshorisont än 10 år då flera parametrar än befolkningsutvecklingen får inverkan på behovet såsom folkhälsa, socioekonomiska variationer och flyttmönster. Nämnden kommer därför under kommande år att prioritera utvecklandet av en metod för att prognostisera lokalbehovet bortom 10 år.

Framtidens arbetsplats

Begreppet framtidens arbetsplats syftar till den förändring som skett i samhället i synen på administrativa lokaler. Fokus flyttas alltmer från nyckeltal som kvadratmeter per medarbetare och antal enskilda arbetsrum till behovs- och målgruppsanpassade lokaler som inbjuder till flexibilitet,

kollegiala möten och kreativitet. Nämnden bör därför vid kommande anskaffning eller förändring av administrativa lokaler särskilt beakta ovan nämnda funktionalitet

Nulägesbeskrivning

Lokaler för nämndens förebyggande verksamhet

Förvaltningens förebyggande och hälsofrämjande verksamhet är organiserat i en separat avdelning. Inom avdelningen ingår bland annat tio mötesplatser för seniorer, dagverksamheter, fallförebyggande verksamhet, uppsökande verksamhet, anhörigstöd, ledsagarservice och avlösning i hemmet. Det primära lokalbehovet utgörs av mötesplatser som både är naturliga sociala träffpunkter för målgruppen och erbjuder utrymme för olika aktiviteter. En del verksamhet bedrivs även i lokaler där nämnden inte är den primära lokalnyttjaren såsom bibliotek och andra samlingspunkter i staden. De administrativa resurserna är primärt samlokaliserade i förvaltningens större kontorslokaler.

Lokaler för hemtjänst och hemsjukvård

Hemtjänst och hemsjukvård, även kallat ordinärt boende, är förvaltningens största verksamhetsavdelning med cirka 2 600 årsarbetare. Merparten av avdelningen utgörs av enheter för hemtjänst men det finns även två enheter för hemsjukvård (sjuksköterskor respektive arbetsterapeuter och fysioterapeuter) samt en stabsenhet. Verksamhetens huvudsakliga lokalbehov utgörs av rum för möten och överlämningar, administration och dokumentation, faciliteter och omklädningsrum samt pentry med tillhörande möjlighet att sitta och äta. I anslutning till dessa lokaler behöver det även finnas möjlighet för parkering och förvaring av ett stort antal cyklar och elcyklar. Ordinärt boendes administrativa funktioner är lokaliserade tillsammans med förvaltningens övriga administrativa stödfunktioner fördelat på två större kontorslokaler.

Vård- och omsorgsboenden och korttidsboenden

Verksamheten består av 39 vård- och omsorgsboenden (gruppboenden och vårdboenden) samt tre korttidsboenden. Inom avdelningen finns även förvaltningens måltidsenhet. Funktioner för dokumentation, administration, omklädningsrum och medicinförvaring finns inom respektive boende. På varje boende finns även mottagningskök och i vissa fall tillagningskök. Då måltidsenheten tillagar mat till både den egna verksamheten och till mötesplatser och i viss utsträckning till hemtjänsten utgör tillagningskök en central del av förvaltningens lokalbehov. Verksamhetens administrativa resurser är primärt samlokaliserade i förvaltningens större kontorslokaler.

Administrativa lokaler

Förvaltningen disponerar två större kontorslokaler (Kungsgatan 13 och Storgatan 20) som inhyser förvaltningsgemensamma stödfunktioner,

myndighetsavdelningen samt övriga verksamhetsavdelningars centrala administration och ledning.

Utöver detta finns en mer industribetonad lokal som utgör lager, verkstad och utgångspunkt för förvaltningens interna vaktmästarorganisation.

Vidare finns en specialanpassad lokal som utgör Malmö stads larmcentral samt funktioner för administration och service av förvaltningens välfärdsteknik inom ordinärt boende.

Befintligt lokalbestånd

Lokaler för nämndens förebyggande verksamhet

Lokalbehovet för förvaltningens förebyggande verksamhet utgörs främst av mötesplatser och dagverksamheter. En stor del av det förebyggande och hälsofrämjande arbetet bedrivs i dessa lokaler men där finns även insatser kopplade till brukarens hem och aktiviteter som bedrivs i den gemensamma stadsmiljön utomhus.

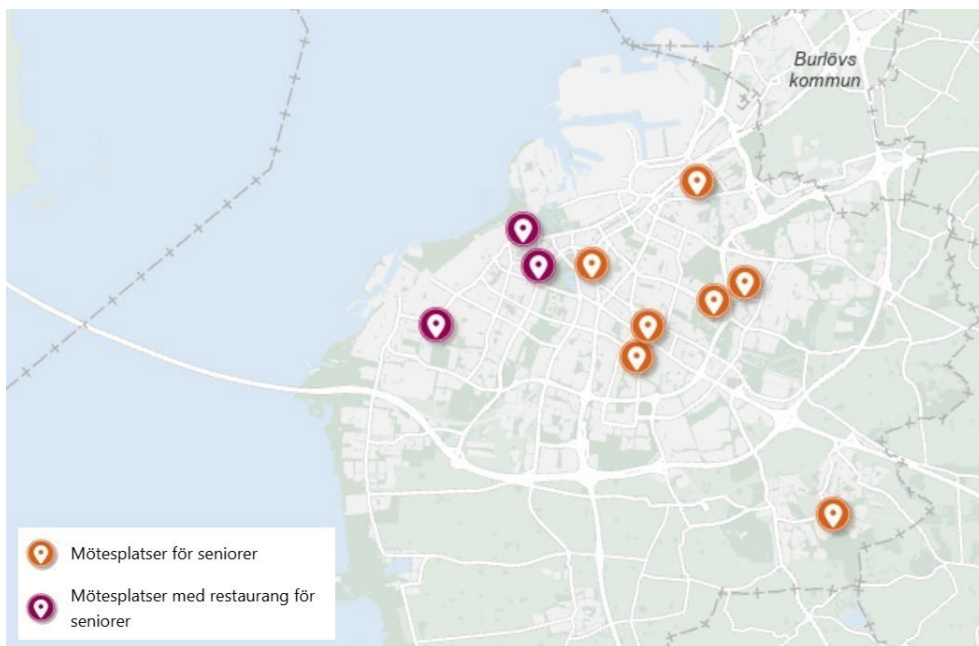
Förebyggande verksamhet			
	Stadsfastigheter	Annan hyresvärd	Totalt
Antal mötesplatser	4	6	10
Antal dagverksamheter	3	5	8
Lokalyta (kvm)	1 840	4 961	6 801
Total lokalkostnad (tkr)	3 367	8 253	11 620

Lokalbeståndets skick och standard

Mötesplatserna och dagverksamheterna är överlag i bra skick och bedöms som funktionella och väl underhållna, även om vissa förbättringsbehov finns och renoveringar kommer att behövas inom de kommande åren. De mest omfattande åtgärderna väntas dock ligga minst tre år fram i tiden.

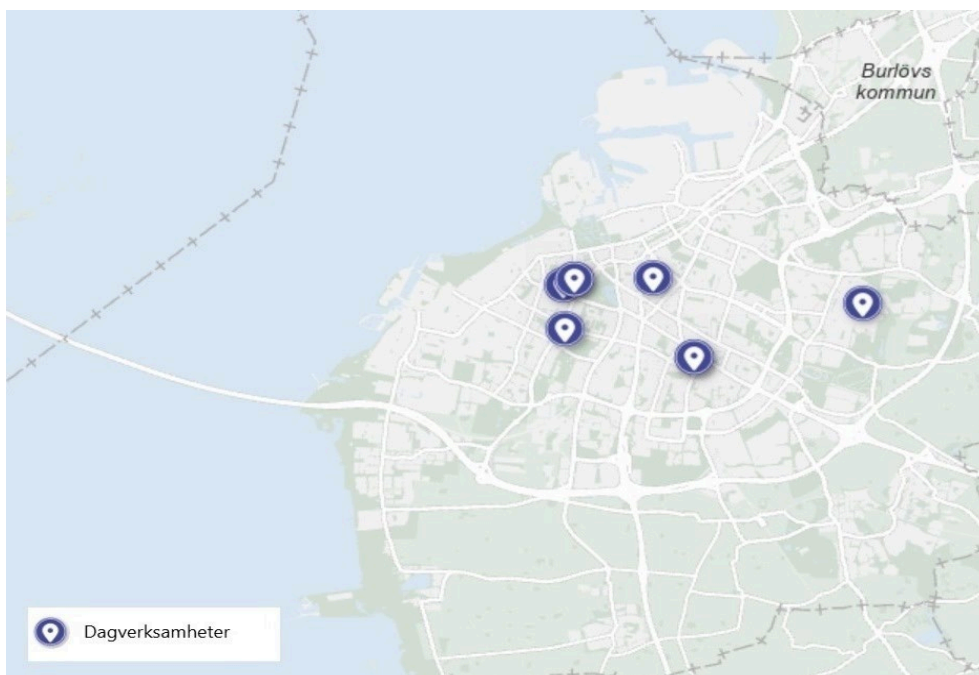
Mötesplatser

Förvaltningen har 10 mötesplatser lokaliserade på olika platser i staden, se nedan. Utöver förvaltningens egna mötesplatser bedrivs verksamhet även i andra lokaler genom samarbete med bland annat bibliotek och MKB. Vidare finns två centralt belägna lokaler som förvaltningen hyr för pensionärsorganisationen PRO och seniororganisationen SPF. Dessa lokaler samnyttjas under viss tid för aktiviteter riktade mot Malmö seniorer.



Dagverksamhet

Förvaltningen har 10 lokaler för dagverksamhet fördelade över staden, se nedan. I lokalerna bedrivs verksamhet i syfte att ge stöd och stimulans till personer med demenssjukdom. Syftet är att minska ensamhet och isolering samt ge stöd i att upprätthålla psykiska och fysiska förmågor. Dagverksamheter kan också fungera som ett komplement till hemtjänsten eller som avlastning till anhöriga.



I dagsläget bedrivs 8 olika dagverksamheter lokaliserade till 6 olika lokaler.

Hemtjänst och hemsjukvård

Förvaltningen har antal lokaler för hemtjänst och hemsjukvård fördelat över staden. Lokalernas geografiska placering är baserat på behovet av hemtjänst och hemsjukvård i respektive geografiska område.

Hemtjänstens och hemsjukvårdens 2 600 medarbetare utgår från dessa lokaler och når sina brukare främst genom att transportera sig med cykel. Det förekommer även transport med bil i områden där det är längre sträckor. Lokalernas primära funktion är mötesrum för planering och överlämning mellan skift, rum för administration, pentry/lunchrum samt omklädningsrum och övriga faciliteter.

	Stadsfastigheter	Annan hyresvärd	Totalt
Antal lokaler	3	17	20
Lokalyta (kvm)	4 363	20 128	24 491
Total lokalkostnad (tkr)	8 265	45 263	53 528

Lokalbeståndets skick och standard

Lokalernas skick är kraftigt varierande. Detta har resulterat i att förvaltningen under de senaste 2 åren tvingats flytta eller evakuera verksamhet till andra lokaler med kort varsel. Vilket har skapat störningar i verksamheten samt påverkat förvaltningens långsiktiga lokalplanering negativt. Lokalbeståndet präglas delvis av eftersatt underhåll men även av varierande grad av ändamålsenlig funktionalitet och samlokalisering. Detta som en följd av att verksamhetens arbetssätt och organisering har utvecklats på ett sätt som skapat nya och förändrade lokalbehov.

Vård- och omsorgsboenden, korttidsboenden och tillagningskök

Förvaltningen förfogar över totalt 1 510 lägenheter fördelat på 39 vård- och omsorgsboenden. Verksamheten har en beläggningsgrad på drygt 95 procent (med en målsättning om 97 procent beläggning). Utöver dessa har förvaltningen under året placerat 441 brukare på vård- och omsorgsboenden med privat utförare, vilket i genomsnitt motsvarar 23,5 % av totalt antal placerade. Därutöver finns ett växelvårdsboende på Mathildenborg med 19 lägenheter.

Efterfrågan är relativt sett högre avseende gruppboendeplatser för personer med demenssjukdom jämfört med vårdboendeplatser varpå förvaltningen arbetar kontinuerligt med att omvandla vårdboendeplatser till gruppboendeplatser. Utöver de boendeplatser som förvaltningen förfogar över köper förvaltningen även antal boendeplatser på den privata marknaden genom ramavtal med Skånes kommuner.

Vidare har förvaltningen tre korttidsboenden med totalt 151 boendeplatser. Efterfrågan på korttidsplatser har sjunkit under senare år.

Vård och omsorgsboenden och korttidsboenden			
	Stadsfastigheter	Annan hyresvärd	Totalt
Antal boenden SÄBO	19	20	39
Antal boendeplatser SÄBO	799	715	1 514
Antal boenden Korttid*	1	2	3
Antal boendeplatser korttid	74	75	149
Lokalyta (kvm)**	54 260	45 510	99 770
Total lokalkostnad (tkr)	97 424	84 080	181 503
Antal tillagningskök***	3	2	5

* Lundavägen som är ett avvecklat boenden är inte med här men ingår i lokalkostnaden och kvm . ** Det finns förmedlingsavtal med annan hyresvärd vilket innebär att den redovisade ytan är lägre än den faktiska. *** Avser tillagningskök med utskick

Lokalbeståndets skick och standard

Under 2024 har en inventering av förvaltningens externa förhyrda lokaler genomförts. Syftet har varit att kartlägga lokalernas skick och funktion, upprätta underhållsplaner, samt skapa beslutsunderlag för framtida utveckling, avveckling eller nyanskaffningar. Denna kartläggning har under 2025 kompletterats med en genomgång av brandskyddet på samtliga boenden med privat fastighetsägare.

Inventeringen och kartläggningen visar att det finns en stor variation i lokalbeståndets funktion, skick och tekniska standard. I bestånden finns relativt nybyggda boenden med hög standard och funktionalitet i linje med nämndens funktionsprogram. Men här finns också boenden med ett eftersatt underhåll samt en planlösning och en storlek som inte är optimal ur ett verksamhetsperspektiv. Merparten av boendena tillhör inte dessa ytterligheter men många har ett behov av någon form av åtgärd.

Vidare kommer det att vara en utmaning att förbättra skick och funktionalitet i befintliga boenden och samtidigt bibehålla en hållbar långsiktig lokalkostnadsutveckling i kombination med kommande års kraftiga utbyggnad av boendeplatser. Den gränsdragningslista som finns mellan lokalnyttjande nämnder och de möjliggörande nämnderna avseende fastigheter med privat fastighetsägare gör också att nämnden själv behöver leda och projektera merparten av dessa till stor del omfattande renoverings- och anpassningsarbeten.

Administrativa lokaler

Merparten av förvaltningens administrativa funktioner är lokaliserade till två

större kontorslokaler, Kungsgatan 13 samt Storgatan 10. Vidare har förvaltningen en mindre industribetonad lokal som används som lager, verkstad och arbetsplats för förvaltningens vaktmästare, samt en specialanpassad lokal som inhyser Malmö stads larmcentral samt förvaltningens funktion för välfärdsteknik. Efter diverse renoveringar och anpassningar de senaste två åren är lokalerna nu i gott skick. Dock finns det mer att önska när det gäller flexibilitet och gemensamhetsytor.

Administrativa lokaler			
	Stadsfastigheter	Annan hyresvärd	Totalt
Antal lokaler	1	4	5
Lokalyta (kvm)	67	16 278	16 345
Total lokalkostnad (tkr)	96	46 244	46 340

Historisk utveckling av lokalbeståndet

Lokalbehovsplaneringen i början av 2020-talet, enligt lokalbehovsplan 2019 präglas av kortsiktig planering och en hög grad av reaktiva beslut. Anskaffningar och avvecklingar gjordes med kort varsel som en följd av uppkomna brister i befintliga lokaler och organisatoriska förändringar i verksamheten.

Under 2022–2023 avvecklades tre vård- och omsorgsboenden som inte fanns med i den lokalbehovsplan som beslutades 2019. Under samma period öppnades också planenligt två nya boenden.

2023 påbörjades arbetet mot en mer långsiktig lokalplanering. Ett första resultat av det arbetet blev det definierade utbyggnadsbehovet av lägenheter inom vård- och omsorgsboenden som angavs i föregående lokalbehovsplan och som även ligger till grund för ställningstaganden i denna rapport.

2024 tog förvaltningen över driften av ett privat vård- och omsorgsboende då aktören stod utan avtal med Skånes kommuner.

Historisk utveckling av lokalkostnaderna

Interna lokaler (stadsfastigheter)	2023	2024	2025
Lokalkostnad (mnkr)	94	103	109
Yta (BTA)	58 950	58 950	60 530
kr/kvm	1 595	1 747	1 801

Externt inhyrda lokaler	2023	2024	2025
Lokalkostnad (mnkr)	170	182	184
Yta (LOA)	84 143	88 099	86 877
kr/kvm	2 020	2 066	2 118

Lokalkostnader	2021	2022	2023	2024	Prognos för 2025
Lokalkostnad i mnkr, exklusive ersättning till fristående aktörer.	241	254	264	285	293
Andel av nämndens totala kostnader, %	6 %	6 %	6 %	6 %	7 %

Nyttjandegrad och effektiviseringspotential

Administrativa lokaler och lokaler för hemtjänst och hemsjukvård

När det gäller nämndens administrativa lokaler och lokaler för hemtjänst och hemsjukvård finns en tydlig koppling mellan lokalens funktionalitet och hur effektivt lokalytan kan utnyttjas. I dag råder en stor variation i lokalbeståndet beträffande lokalens ändamålsenlighet. Detta får också till följd att vi i dagsläget inte nyttjar lokalytan effektivt i alla lokaler. Samtidigt bedöms ett nyckeltal kring antal medarbetare per kvadratmeter inte enskilt stärka förvaltningens arbete mot ett effektivare lokalnyttjande. I stället bör fokus ligga på en mer långsiktig lokalplanering med målet att framtida lokaler ska vara mer anpassningsbara utifrån verksamhetens förändring och organisering, och därmed också möjliggöra ett effektivare lokalnyttjande per kvadratmeter. Bedömningen är också att den ökade digitala standarden i förvaltningen i kombination av en ökad digital mognad är en potential till ett effektivare framtida lokalnyttjande.

Vidare kan nämnas att förvaltningen ställt sig positiv till serviceförvaltningens remissförslag kring att lokalisera en del av förvaltningens centrala administration till det enligt förslaget ombyggda stadshuset.

Vård- och omsorgsboenden

Merparten av ytan i ett vård- och omsorgsboende utgörs av brukarnas lägenheter. För att lägenheterna ska vara attraktiva att hyra krävs att de är välutrustade med bästa möjliga funktionalitet per kvadratmeter. Eftersom verksamheten i dagsläget har en beläggingsgrad på över 95 procent (med

ett mål på 97 procent) vittnar det om att lägenhetsytorna redan i dag nyttjas förhållandevis effektivt.

När det gäller övriga ytor såsom korridorer, gemensamhetsytor, faciliteter, kök och personalrum så arbetar förvaltningen aktivt i varje lokalanskaffningsprocess med att skapa bästa möjliga funktionalitet per kvadratmeter.

Inom ramen för det pågående arbetet kring utbyggnad av 400 lägenheter under perioden utreds möjligheten att tillskapa fler lägenheter i anslutning till redan befintliga boenden. Här utreds både möjligheten att bygga ut befintliga huskroppar alternativt att placera en till huskropp i nära anslutning till befintligt boende.

Även möjligheten att skapa lokaler för hemtjänst och hemsjukvård i anslutning till kommande boenden övervägs löpande.

Framtida lokalbehov

Påverkansfaktorer på nämndens lokalbehov

Demografisk utveckling och efterfrågan

Nämnden har under året konstaterat att efterfrågan av äldreomsorg varit lägre än vad som prognostiserats utifrån aktuell befolkningsprognos. Att efterfrågan av insatser inte korrelerat med befolkningsökningen i den aktuella målgruppen i lika hög grad som tidigare år är inte något som är unikt för Malmö stad. Tvärtom så framgår det utifrån SKR (Sveriges kommuner och regioner):s kartläggning att detta är ett nationellt trendbrott som dessutom slagit igenom tidigare i många andra kommuner. Vad denna förändring beror på är ännu ej klarlagt men SKR har identifierat bland annat följande faktorer som möjliga parametrar: *männens ökade livslängd, förändring i enskildas preferenser och önskemål, ett ökat förebyggande och hälsofrämjande arbete, omsorg via anhöriga och mellanboendeformer.*

Utifrån detta har SKR tagit fram en förklaringsmodell som utgår ifrån tre olika förklaringsmodeller som ger olika scenarion:

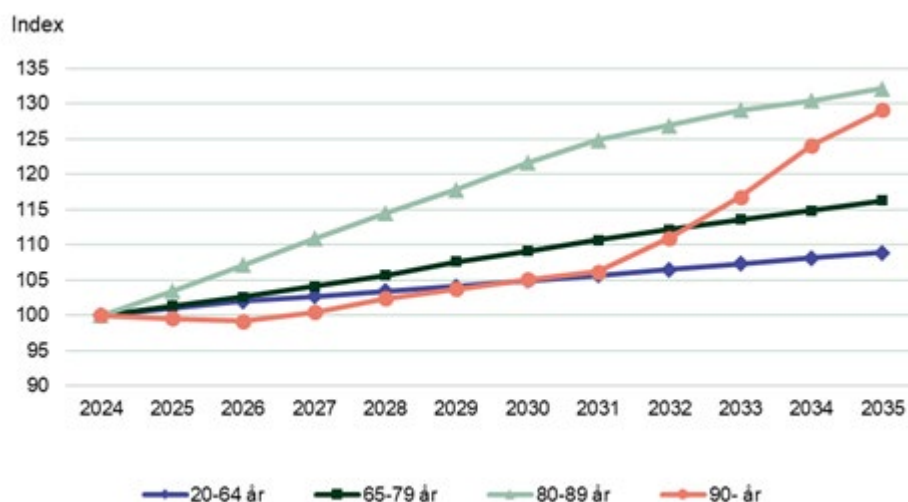
- Ett trendbrott där det vi nu ser är början på en permanent sänkning av efterfrågan inom äldreomsorgen. Vilket innebär att behovet ökar med 13 procent mellan 2025 och 2033.
- Ett uppskjutet behov. Det innebär ett ökat behov med 24 procent mellan 2025 och 2033. Samtidigt innebär denna förklaringsmodell att behovet torde öka kraftigare i slutet av denna prognosperiod och därefter.
- En följsamhet mellan befolkningsutveckling och behov som i all väsentlighet kvarstår med endast en liten justering. Vilket innebär ett ökat behov med 33 procent mellan 2025 och 2033. Detta scenario innebär att behovet i stort sett kommer att öka i takt med befolkningsutvecklingen redan från 2026.

Gemensamt för dessa tre scenarion är att de endast är giltiga på nationell nivå. Som nämnts ovan finns stora skillnader mellan olika kommuner vilket till stor del beror på kommunernas olika demografiska åldersstruktur.

Demografisk utveckling i Malmö stad

Befolkningsprognosen för 2025 till 2035 innehåller några förändringar jämfört med prognosen som gjordes 2024 och sträckte sig fram till 2034 och som således också var den prognos som användes i lokalbehovsplanen för 2026-2034. Gruppen 65 år och äldre är nämndens främsta målgrupp. Det förekommer dock även att yngre personer har insatser inom ramen för socialtjänstlagen då den inte anger någon åldersgräns för vare sig stöd i ordinärt boende eller plats i vård- och omsorgsboende. I befolkningsprognosen påverkas antalet äldre framför allt av antalet som dör, hur stora födelsekullarna varit tillbaka i tiden och medellivslängden.

Diagram befolkningsprognos 2024- 2035



Källa: Stadskontoret Malmö stad

Skillnaden i befolkningsprognosen mellan 2024 och 2025 utgörs främst av att antalet äldre blivit fler i senaste prognosen under samtliga år fram till 2034. Allra tydligast är detta i grupperna 85-89 år och 90 år och äldre som också är dominerande i nämndens verksamheter.

Pågående och kommande omställningsarbete inom verksamheten

1 juli 2025 trädde en ny socialtjänstlag i kraft. Den nya lagstiftningen betonar bland annat förebyggande arbete och fokus på tidiga insatser i syfte att stärka den enskildes självständighet. Vidare har nämnden ett ökat fokus på att säkerställa ett effektivt användande av resurserna vilket bland annat innebär att skjuta upp behovet.

Konkret innebär detta ett arbete mot att ställa om organisationen och utveckla arbetssätt för att möta målgruppen i ett tidigare skede och erbjuda andra typer av stöd. Omställningen innebär också att omfördela befintliga och nya resurser till att även nå målgrupper och individer som inte nås idag.

Denna omställning kommer sannolikt också att påverka nämndens lokalbehov även om det är för tidigt att redan nu slå fast hur. Ett tänkbart scenario är dock att ett ökat fokus på det förebyggande arbetet också kan leda till ett förändrat lokalbehov kopplat till detta område. Ett lokalbehov som inte per definition behöver innebära ett lokalanskaffande utan kan också innebära ett ökat behov av tillgång till befintliga lokaler i staden, det vill säga en potential till ett ökat samnyttjande inom staden.

Förändrat vårdbehov

Förvaltningens kartläggning visar att nuvarande brukare som har hemtjänst eller bor på ett vård- och omsorgsboende har ett omfattande vårdbehov i högre utsträckning än tidigare. Vilket även innebär att komplexiteten i

verksamhetens uppdrag ökar. Detta framkommer i nämndens egen mätning genom verktyget Kuben som synliggör resursbehovet inom den kommunala hälso- och sjukvården. Mätningen visar att det har skett en förskjutning från lättare till större vårdbehov. Därtill ser nämnden även en ökning av antalet brukare som är i behov av dubbelbemanning, det vill säga när två medarbetare behövs samtidigt för att kunna utföra insatserna som den äldre har behov av, vilket också visar på ökade behov hos målgruppen. Inom vård- och omsorgsboende har en utveckling skett där antalet boende med svåra beteendemässiga och psykologiska symtom vid demenssjukdom har ökat.

Sammanfattning

Sammanfattningsvis visar detta avsnitt på betydande utmaningar när det gäller att prognostisera verksamhetens omfattning och volymmässig fördelning mellan ordinärt boende och vård- och omsorgsboenden på årsbasis under prognosperioden. Verksamhetsplanering och därmed lokalbehovet behöver göras mot vetskapen att vi inte alltid kan förutsätta en rak korrelation mellan befolkningsutveckling och lokalbehov. Lokalplaneringen behöver därför på ett kostnadseffektivt sätt skapa förutsättningar för att hantera oförutsedda volymvariationer under prognosperioden.

Nämndens förväntade framtida lokalbehov

Utbyggnad av boendeplatser inom vård- och omsorgsboende

I den lokalbehovsplan som antogs 2024 angavs ett prognostiserat utbyggnadsbehov om 400 platser, idealt fördelat på 5 boenden, fram till 2033 varav det första boendet färdigställt till 2028. Trots de osäkerheter som redogörs för nedan så väljer nämnden att inte skriva upp prognosen i detta läge. Det finns dock skäl att anta att utbyggnadsbehovet kan komma att revideras uppåt i kommande lokalbehovsplan. Givet statusen på nuvarande lokalbestånd får utbyggnadsbehovet anses bestå över tid, detta trots att efterfrågan mattas av i slutet av prognosperioden.

Prognosen ovan baseras på följande antaganden:

1. att antalet platser inom kommunen som tillhandahålls av privata aktörer (vilket regleras i gemensam ramavtalsupphandling för Skånes kommuner) är oförändrad under perioden
2. att de boendeplatser som förvaltningen har tillgängliga i dagsläget också kommer att vara tillgängliga under hela perioden.

Detta innebär sammantaget flera osäkerhetsfaktorer som nämnden behöver beakta i sin planering. Huruvida tillgängligheten på platser hos privata aktörer kommer att förändras under perioden och i så fall hur är svårt förutse. Förvaltningen är i dag transparent kring hur vi bedömer det kommande behovet i dialog med privata utförare. Eftersom denna platstillgång regleras genom en ramavtalsupphandling leder dessa dialoger sällan till så skarpa antaganden att det ger fog för att revidera utbyggnadsbehovet av kommunala platser. Vidare kan nämnas att det finns

ett krav på dokumenterad erfarenhet av att driva vård- och omsorgsboende kopplat till ramavtalsupphandlingen vilket skapar en betydande tröghet för nya aktörer att etablera sig inom området.

När det gäller våra befintliga kommunala platser finns som nämnts osäkerhet som är kopplad till lokalernas varierande skick, byggnadstekniska status och ändamålsenlighet. Detta innebär sammantaget att det i dag finns en osäkerhet kring huruvida det är tekniskt möjligt eller ekonomiskt försvarbart att göra de anpassningar och uppgraderingar som kommer att krävas i några av nämndens befintliga boenden för att de ska leva upp till lagkrav samt vara ändamålsenliga för att bedriva verksamhet i under hela prognosperioden.

Hemtjänst och hemsjukvård

Behovet av insatser i form av hemtjänst och hemsjukvård kommer att öka påtagligt under prognosperioden. Samtidigt har det redovisats flera faktorer som gör att det är svårt att med någon exakthet prognostisera framtida volymer. Samtidigt pågår det i detta nu ett omfattande utredningsarbete i förvaltningen avseende den del av hemtjänstens uppdrag som benämns som serviceinsatser. I begreppet serviceinsatser ingår bland annat matdistribution, tillagning av mat och städning. Om nämnden i framtiden som en följd av detta gör förändringar i erbjudandet kring serviceinsatser så påverkar det sannolikt också lokalbehovet.

Vidare har förvaltningen under de senaste åren identifierat att vinsterna vid samlokalisering inom ordinärt boende kan vara betydande. Samlokalisering kan innebära att samla flera sektioner för hemtjänst i samma lokal men det kan även innebära samlokalisering av hemtjänst och hemsjukvård i samma eller närliggande lokaler. Samlokalisering kan skapa ökade förutsättningar för informationsöverföring och kunskapsutbyte, samt underlätta samarbete kring bemanning, ledning och administration mellan berörda funktioner. Förvaltningen har sedan ett par år tillbaka arbetat aktivt med ett koncept för samlokalisering kallat hemvårdshubb.

Utöver möjligheten till samlokalisering har lokalernas geografiska placering i staden en direkt påverkan på förutsättningarna för ett effektivt resursutnyttjande. Tack vare att staden är tätbefolkad på en relativt liten geografisk yta kan merparten av hemtjänstens och hemsjukvårdens medarbetare ta sig mellan brukare och till och från den administrativa lokalen med hjälp av cykel. Detta innebär även att en proportionellt sett mindre del av medarbetarnas arbetstid läggs på transporter och förflyttningar än i många andra kommuner.

Nämnden ser därför att det framtida lokalbeståndet bör utgöra en optimal balans mellan å ena sidan samlokalisering i färre och större lokaler, och å andra sidan en geografisk närhet till det aktuella upptagningsområdet. För att säkerställa en god arbetsmiljö för verksamhetens medarbetare samt en effektiv resursanvändning kommer lokalernas flexibilitet och funktionalitet i enlighet med vad som angetts tidigare också att vara en central parameter.

Även om nettobehovet av lokalyta för hemtjänst och hemsjukvård är svårt

att i dagsläget prognostisera är det tydligt utifrån en samlad bedömning att det finns ett behov av att ersätta, väsentligt anpassa eller renovera en stor andel av verksamhetens befintliga lokaler. Detta arbete kräver en fördjupad analys, både beträffande den förväntade verksamhetsutvecklingens påverkan på lokalbehovet men även beträffande konsekvenser för lokalkostnadsutvecklingen.

Lokaler för nämndens förebyggande verksamhet

Nämnden har tidigare gett förvaltningen i uppdrag att verka för en ny lokalisering av Seniorens hus i Rosengård i syfte att skapa lokalmässiga förutsättningar för ett tätare samarbete med bland annat vårdcentral. Ambitionen är att detta koncept som går under namnet Seniorum ska bli en modern och tillgänglig samlingsplats för äldre, med fokus på gemenskap, aktiviteter, information och stöd i vardagen. Satsningen är ett viktigt steg i att skapa likvärdiga livsvillkor för äldre i alla delar av staden, och markerar samtidigt en tydlig förstärkning av den sociala infrastrukturen inom äldreområdet.

Administrativa lokaler

Den drastiska förändring av arbetslivet som pandemin förde med sig har också skapat en bestående förändring kring hur stora delar av förvaltningens administrativa personal nyttjar lokalerna. En högre andel av förvaltningens centrala administrativa funktioner arbetar på distans någon eller några dagar i veckan nu jämfört med för fem år sedan. Detta är i grunden bra då flexibiliteten bidrar till att öka attraktiviteten för oss som arbetsgivare. Samtidigt ställer det ökade krav på våra lokalers utformning och funktionalitet. Förvaltningens framtida administrativa lokaler behöver därför i högre grad än tidigare erbjuda en blandad funktionalitet, såsom avskilda arbetsplatser, mötesrum, telefonrum, gemenskapsytor, och flexibla kreativa ytor.

Långsiktig utblick år 2036 och framåt

Den planering och de ställningstaganden som redovisas i detta dokument tar sin utgångspunkt i Malmö stads befolkningsprognos som bland annat stipulerar: "Antalet Malmöbor som är 80 år eller äldre förväntas öka kraftigt under åren 2025–2035. Detta är delvis ett resultat av att den genomsnittliga livslängden förväntas öka under perioden, men till stor del beror den stora ökningen på att alla fyrtiootalister hinner fylla 80 år under prognosperioden. Tillväxttakten är något lägre i slutet av prognosperioden. Detta beror till stor del på att de stora kohorterna från mitten av 1940-talet då har uppnått åldrar där risken att dö ökar" (Malmö stads befolkningsprognos 2025 s. 26). Den takt med vilket behovet av äldreomsorg förväntas öka i början av perioden förväntas därför mattas av mot slutet för att därefter plana ut under några år innan befolkningsunderlaget i målgruppen återigen förväntas öka.

Att prognostisera längre framåt i tiden än tio år innebär inte bara en ökad osäkerhet kopplat till den demografiska utvecklingen. Det är också rimligt

att anta att samhällsutvecklingen i stort inbegripande folkhälsa och socioekonomisk utveckling kommer att ha stor inverkan på det framtida behovet av äldreomsorg. Därtill förväntas också en stor utveckling av framtidens välfärdserbjudande inom äldreomsorgen som också kommer att få stor inverkan på verksamhetens omfattning, utformning och därmed också lokalbehov.

Utifrån de trender som kan skönjas i dagsläget kan dock antas att framtidens äldreomsorg kommer att kräva vård- och omsorgsboenden som är utformade för att vårda äldre med en mer komplex sjukdomsbild och differentierade behov, detta samtidigt som den äldres självständighet ska beaktas i så hög grad som möjligt.

Vidare talar mycket för att äldreomsorgen i övrigt kommer att vara mer differentierad och individualiserad än i dag vilket både ställer krav på en ökad samverkan med andra samhällsaktörer i deras lokaler och ett bättre nyttjande av dagens och framtidens digitala möjligheter. Detta är också i linje med den nya socialtjänstlagen som stipulerar att kommunen ska arbeta aktivt för att den äldre ska kunna leva ett självständigt och tryggt liv i sin hemmiljö i så hög utsträckning som möjligt. Lokalplanering

Planerad lokalanskaffning

Nämnden avser att under våren 2026 upphandla en lokal för det nya samlokaliseringskonceptet hemvårdshubb. Detta utgör det första steget i anpassningen mot mer ändamålsenliga och flexibla lokaler.

Utöver detta planerar nämnden att anskaffa två nya lokaler under 2026. På Amiralsgatan tas vakanta lokaler i bruk vilket skapar totalt 22 kontorsplatser inklusive chefskontor för hemsjukvårdens medarbetare. Detta är ersättning för den lokal som avvecklas på Gasverksgatan. Utöver detta planeras en ny lokal på Södra Bulltofta för att ersätta en icke ändamålsenlig lokal för hemtjänstens medarbetare i området. Redovisad förändring bidrar till att möta verksamhetens behov över tid, samtidigt görs bedömningen att ett flertal lokalanskaffningar lär tillkomma under perioden som en följd av nämndens delvis förändrade strategiska planering.

Planerad avveckling

Hyresvärden har sagt upp avtal avseende kontorslokaler på Gasverksgatan då fastigheten ska byggas om för annat ändamål, vilket innebär att nämnden behöver lämna lokalerna under planeringsperioden. Vidare planeras den lokal för hemtjänstmedarbetare på Heleneholm, som idag används som evakueringslokal, att avvecklas under året. Därtill kommer nämnden att lämna hemtjänstlokalen på Södra Bulltofta i samband med att en ny, mer ändamålsenlig lokal anskaffas i området.

Utöver dessa i dag kända avvecklingar är det förväntat att nämnden kommer att avveckla ett större antal lokaler under prognosperioden som en del i det strategiska arbetet mot ett mer ändamålsenligt och långsiktigt lokalbestånd.

Kapacitets- och kostnadsutveckling

Lokalkostnadsutveckling 2026-2030

Belopp i mnkr	2026	2027	2028	2029	2030
Intern lokalkostnad	109	111	113	115	115
Extern lokalkostnad	211	214	217	220	223
Total lokalkostnad	320	325	330	335	338

Lokalkostnadsutveckling 2031-2035

Belopp i mnkr	2031	2032	2033	2034	2035
Intern lokalkostnad	117	117	118	120	122
Extern lokalkostnad	226	229	232	233	236
Total lokalkostnad	343	346	350	353	358

Utveckling av nämndens arbete med lokaler

Fördjupad kartläggning av befintliga lokaler

Förvaltningen har under det senaste året prioriterat en fördjupad kartläggning av nämndens lokalbestånd. Detta har skapat förutsättningar för att upprätta underhållsplaner för de lokaler där detta tidigare saknats. Kartläggningsarbetet skapar också förutsättningar för att kommande år arbeta mer djupgående med att identifiera vilka lokaler som ur ett ekonomiskt eller funktionellt perspektiv på sikt kommer att behöva avvecklas och ersättas.

Nämnden gör också bedömningen att lokalkostnaderna som procentuell andel av nämndens budget kan öka avsevärt under perioden om inte strategiska avvägningar och prioriteringar görs skarpare och med en längre tidshorisont än tidigare. Vidare ska poängteras att kartläggningsarbetet är komplicerat och resurskrävande som en följd av att en betydande andel av nämndens lokaler har privata fastighetsägare. Detta innebär i sin tur att stadens gemensamma resurser och expertfunktioner (stadsfastigheter) inte är tillgängliga på samma sätt i detta arbete som i det fall kommunen äger fastigheten. Som exempel på detta kan här nämnas den genomförda kartläggningen av brandskyddet på x a y [GEL1]boenden som härmed tvingats genomföras med hjälp av privata konsulter.

Kommunövergripande processer

Nämnden avser att inom ramen för stadens bostadsförsörjningsprogram aktivt verka för att tekniska nämndens åtgärd avsett att utveckla arbetssätt som tillgodoser markbehovet för utbyggnad av boståndsbedömda bostäder genomförs. Det samma gäller stadsbyggnadsnämndens åtgärd som avser att etablera en arbetsordning för lokalisering av boståndsbedömda bostäder på lång och kort sikt.

Den lokalanskaffningsprocess som beslutats för staden innehåller olika instanser för att behandla lokalbehov i olika skeden i processen. När ett behov går vidare från första instansen för att behandlas i den kommungemensamma lokalförsörjningsgruppen (härefter benämnd KLG) uppstår vissa svårigheter. En utmaning är att samtliga möjliggörande förvaltningar inte alltid deltar aktivt i processen eller kommer in i ett för sent skede vilket försvårar och försenar berednings- och utredningsarbetet. Vidare finns intressekonflikter mellan olika lokalbehov inom staden som befintlig process har svårt att hantera på ett förutsägbart och effektivt sätt. En bidragande orsak till detta är att KLG inte är ett beslutsfattande forum. I stället bygger beredningsarbetet på att förvaltningarna ska nå samförstånd om prioriteringar. Detta gör att det i vissa fall blir svårt att nå fram till vilka behov som ska ges företräde, vilket fördröjer och försvårar processen.