

# Lokalbehovsplan 2025–2034

---

Hälsa-, vård- och omsorgsnämnden

## Innehållsförteckning

<b>Inledning</b> .....	<b>3</b>
<b>Strategiskt ställningstagande för lokalplaneringen</b> .....	<b>4</b>
<b>Nulägesbeskrivning</b> .....	<b>5</b>
Vilka lokalkrävande verksamheter bedriver nämnden? .....	5
Beskrivning av befintligt lokalbestånd .....	5
Utveckling av lokalbeståndet .....	12
Lokalkostnadsutveckling .....	12
Nyttjandegrad och effektiviseringspotential.....	14
<b>Bedömning av framtida lokalbehov</b> .....	<b>16</b>
Vilka faktorer påverkar nämndens lokalbehov? .....	16
Hur ser det förväntade lokalbehovet ut framöver? .....	17
Nutid: år 2025–2030.....	17
Närtid 2030-2033 .....	22
Långsiktig utblick år 2033 och framåt.....	27
<b>Planering för att uppfylla framtida lokalbehov</b> .....	<b>30</b>
Lokalplanering .....	30
Kapacitet och kostnadsutveckling .....	30
Redovisning av de lokaler som avses att lämnas under planperioden.....	31
<b>Utveckling av nämndens arbete med lokaler</b> .....	<b>32</b>

## Inledning

Lokalbehovsplanen utgör grunden för nämndens lokalförsörjningsarbete. Planen uppdateras årligen och beskriver nämndens övergripande lokalbehov, idag och framåt. I planen beskrivs utnyttjandet av befintliga lokaler, hur lokalbehoven utvecklar sig över perioden samt hur planeringen ser ut för att möta de behoven. Planen beskriver också hur nämndens lokalkostnader påverkas av planeringen. Lokalbehovsplanen utgör ett underlag dels för den egna verksamheten, dels för stadens samlade lokalförsörjningsarbete.

### Varför behövs en lokalbehovsplan?

Enligt lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar (2000:1383) är kommunerna skyldiga att planera bostadsförsörjningen för sina medborgare.

Lagstiftningen ställer krav på att kommunerna ska tillgodose specifika behov hos kommuninvånarna, däribland att planera för särskilda boenden för äldre och personer med funktionsnedsättning. Enligt socialtjänstlagen (2001:453) har kommunerna ett ansvar för att dels ge personer det stöd som kan behövas i hemmet, dels inrätta särskilda boendeformer för personer i behov av särskilt stöd, som till exempel äldreboenden.

Lokalbehovsplanen är en viktig del för att få en långsiktig och likvärdig verksamhet över hela staden.

### Syfte

Lokalbehovsplanen ska fungera som stöd och styrning för att tillgodose lokalförsörjning i nutid och framtid med hänsyn till både kapacitet och ur ett ekonomisk hållbart perspektiv. Generella och förvaltningsövergripande funktions- och lokalprogram ska ligga till grund för lokalförsörjningsarbetet.

Lokalbehovsplanen ska:

- ge en helhetsbild över förvaltningens lokalanvändning, framtida lokalbehov
- visa verksamhetsspecifika prioriteringar
- tydliggöra behov, följa upp tidigare planering, redovisa planer för utbyggnad
- identifiera problem- och utvecklingsområden relaterade till lokalplaneringen.

### Avgränsning

Lokalbehovsplanen avser hälsa-, vård- och omsorgsförvaltningen inom Malmö stad och omfattar perioden 2025–2034.

Utöver den geografiska indelningen, tillkommer även indelning för avdelningar inom förvaltningen, då lokalbehov och lokalfunktioner skiljer sig åt.

## Strategiskt ställningstagande för lokalplaneringen

Omställning till Nära vård ställer högre krav på förvaltningens lokalbestånd på grund av den allt ökande äldre befolkningens behov avseende bostäder och framtidens vård och omsorg. Särskilt omställningen till Nära vård kommer ha en påverkan av lokalernas utformning inom hemtjänst, hemsjukvård, rehabilitering och inom särskilt boende.

För att fortsatt kunna bedriva en långsiktig och kvalitativ verksamhet har en inventering genomförts av förvaltningens samtliga förhyrda lokaler. Syftet med inventeringen är att kartlägga verksamhetslokalernas skick, utvecklingspotential samt att kunna utreda och säkerställa att lokalerna är ändamålsenliga och effektiva.

Internt arbete pågår om vilka förändringar som behöver göras i fastighetsbeståndet såsom utveckling eller avveckling av befintliga lokaler samt nyanskaffningar. I arbetet ingår även att bevaka utbyggnadsområden, framför allt Hyllievång och Nyhamnen.

## Nulägesbeskrivning

### Vilka lokalkrävande verksamheter bedriver nämnden?

Inom förvaltningen bedrivs flera olika verksamheter som är lokalkrävande: särskilt boende, korttidsboende, mötesplatser, dagverksamhet, tillagningskök, restauranger, olika typer av kontorslokaler för bland annat hemtjänst, rehabilitering och sjuksköterskor, myndighet med flera. En stor utmaning är att förvaltningen har olika verksamhetsområden med olika lokalbehov, lagar och andra myndighetskrav som styr utformning och påverkar hur lokalerna nyttjas.

Därutöver sker en ständig digitalisering och effektivisering, vilket ställer andra krav än vad befintliga lokaler erbjuder idag. Följderna av covid-19-pandemin har bidragit till att förvaltningen behövt anpassa befintliga lokaler. Även framtida lokaler behöver vara flexibla och högfunktionella, vilket kommer att påverka lokalbehovet framöver.

### Beskrivning av befintligt lokalbestånd

I tabell 1 nedan redovisas förvaltningens prognostiserade lokalkostnader för respektive verksamhetsavdelning för 2023 samt information om befintliga hyresavtal med Stadsfastigheter och övriga fastighetsägare.

Tabell 1. Prognostiserade lokalkostnader för respektive verksamhetsavdelning under 2023 samt aktuella hyresavtal.

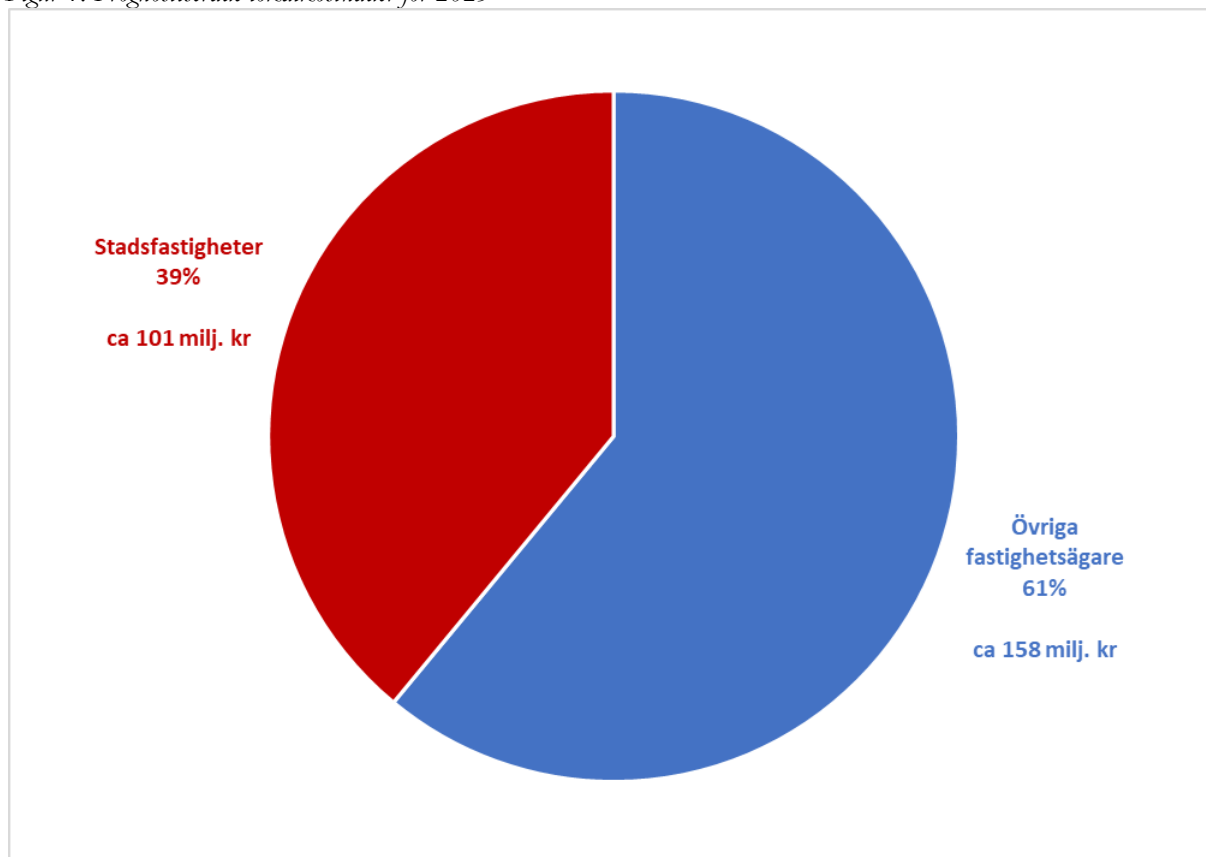
Verksamhet	Stadsfastigheter				Övriga fastighetsägare				
	SÄBO	ORDB O	H&F	Totalt	SÄBO	ORDB O	H&F	Adm. lokal	Totalt
Lokalhyra (tkr)	66 321	6 087	2 475	74 883	59 324	33 158	5 810	34 091	132 383
Drift (tkr)	4 931	0 *	0 *	4 931	4 374	2 357	860	1 475	9 066
Underhåll (tkr)	13 244	6 246	1 649	21 139	11 744	2 408	213	2 093	16 458
<b>Total lokalkostnad (tkr)</b>				<b>100 953</b>	<b>Total lokalkostnad (tkr)</b>				<b>157 907</b>
Antal boendeplatser SÄBO / Korttid				778 / 76	Antal boendeplatser SÄBO / Korttid				703 / 108
Beläggingsgrad SÄBO/ Korttid				94% / 85%**	Beläggingsgrad SÄBO/ Korttid				94% / 85%**
Antal avtal				36	Antal avtal				91
Lokalyta enligt LOPE (kvm)				58 950	Lokalyta enligt LOPE (kvm)				84 140
Antal fastighetsbeteckningar				24	Antal fastighetsbeteckningar				53

\*eventuella driftkostnader ingår i lokalhyran

\*\*genomsnittlig beläggingsgrad för samtliga SÄBO och korttidsboenden i egen regi

Figur 1 visar Hälsa-, vård- och omsorgsförvaltningens prognostiserade lokalkostnader för 2023 fördelat på Stadsfastigheter respektive övriga fastighetsägare.

Figur 1. Prognostiserade lokalkostnader för 2023



## Förvaltningens olika verksamhetsavdelningar

### Avdelning för särskilt boende

Särskilt boende är en av fyra verksamhetsavdelningar inom förvaltningen som vidare består av nio enheter. Fem av dessa enheter bedriver verksamheter som ansvarar för särskilt boende och en enhet för korttidsboende. Utöver boenden finns en HSL-enhet som utför hälso- och sjukvårdsinsatser på boendena, en kostenheter som bland annat har restaurangverksamhet med restauranger utspridda över staden samt en stabsenhet med medarbetare såsom kvalitetsutvecklare, socialt ansvarig samordnare och systemadministratörer. Totalt sysselsätter avdelningen ungefär 2 300 medarbetare.

### Särskilt boende

Avdelningen ansvarar för totalt 1 481 lägenheter fördelat på 38 särskilda boenden. Därutöver finns ett växelvårdsboende på Mathildenborg med 19 lägenheter.

Under 2023 har alla boenden fotograferats och filmats vilket innebär förbättringar för marknadsföringen, och publicering pågår på Malmö stads hemsidor för vård- och omsorgsboenden.

När det gäller beläggning och kö till särskilt boende har det varit ett större behov av gruppboendeplatser för personer med demenssjukdom jämfört med vårdboendeplatser. Om Malmö stad inte skulle kunna tillgodose rätt antal boendeplatser på kort sikt inom egen regi, utökas dessa platser genom ramavtal med Skånes kommuner och privata boendeaktörer

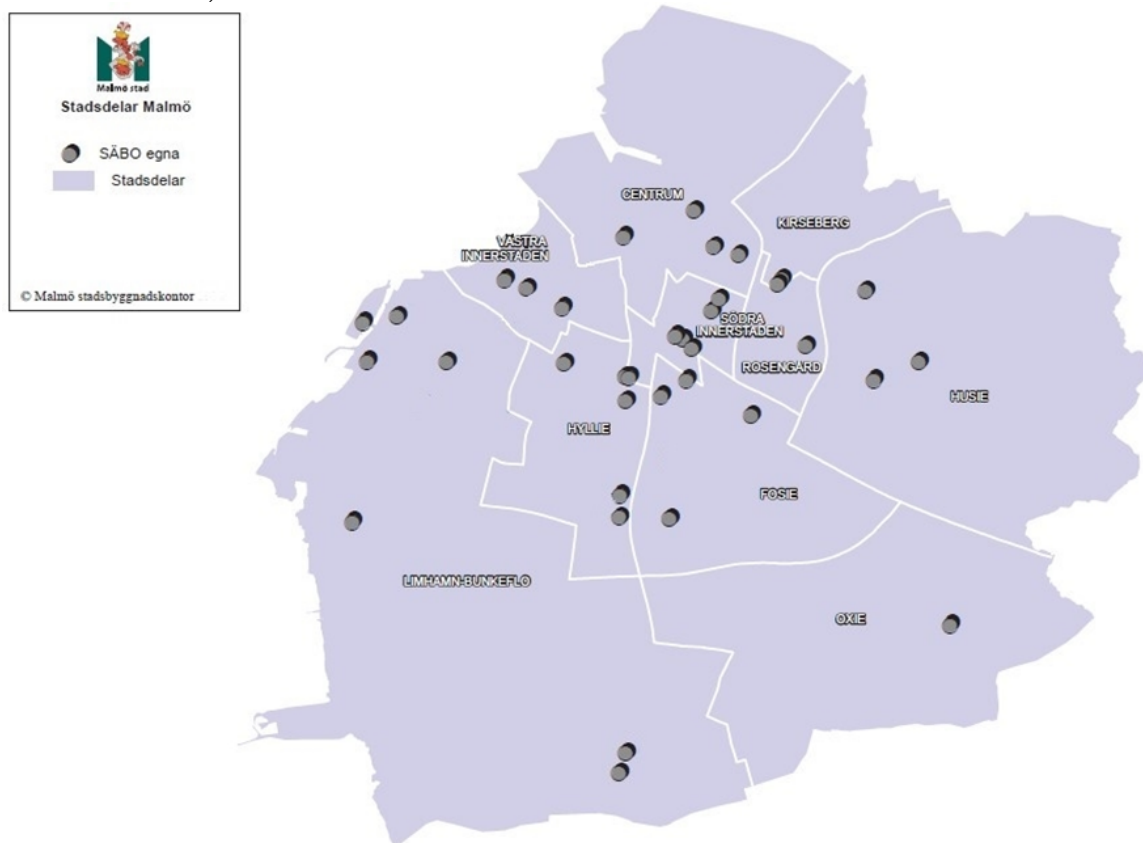
Korttidsenheten tillhör sedan 1 oktober 2022 avdelningen för särskilt boende. Korttidsenheten har 4 boenden med totalt 176 boendeplatser, tabell 2.

Beläggningsgraden följs varje månad och var under 2023, 94% respektive 85% för SÄBO och korttiden i egen regi.

Tabell 2. Samtliga korttidsboenden, antal platser och förvaltare.

Korttidsboenden	Antal boendeplatser	Förvaltare
Mathildenborg (Limhamn)	57	Stadsfastigheter
Söderkulla	47, varav 11 tillfälligt nedstängda	Privat fastighetsförvaltare
Lundavägen i Värnhem	44	Ägs och förvaltas av MKB
Öresundsgården, kommunens rehabiliteringsavdelning	28	Privat fastighetsförvaltare

Figur 2. Kartan över den geografiska spridningen för särskilda boenden i egen regi (korttidsboendena är ej markerade i kartan).



### HSL-enheten

HSL-enheten består av sex sektioner med cirka 150 medarbetare. Stora delar av HSL-enheten sitter i gemensamma lokaler i staden för att få en samordning och en effektiv arbetsprocess.

## Kostenhet

Tabell 3. Typ av kök inom kostenheten och placering.

Typ av kök	Antal	Syfte	Placering
Tillagningskök	6	Serva särskilda boenden och dagverksamheter med måltider	Mathildenborg, Soltofta, Rönnbäret, Husiegård, Tuppen, Blomstergården och Apelrosen
Restaurang	2	Bedrivs i egen regi för att bl.a. motverka ensamhet hos äldre	Tuppen och Mathildenborg
Mottagningskök	2	Servera och distribuera måltiden från tillagningskök	Dammfrigården och Lekatten

En genomgående översyn har utförts under 2023 på samtliga av måltidsenhetens lokaler. Sammanfattningsvis saknas i nuläget tillagningskapacitet för cirka 500 portioner för att lösa nuvarande produktionsvolym. Flera av köken behöver rustas upp avseende lokaler och maskinpark för att kunna utföra förvaltningens beslut att utveckla och förbättra maten för att öka brukarnas nöjdhet. I merparten kök är maskinerna (kokgrytor, ugnar, diskmaskin, kylar) från när husen byggdes för drygt 20 år sedan. Ett behov finns även av att samlokalisera enhetens personal som sitter spridda i verksamheten, samt att på samma plats kunna möta behovet av utbildnings kök.

### Avdelning för ordinärt boende

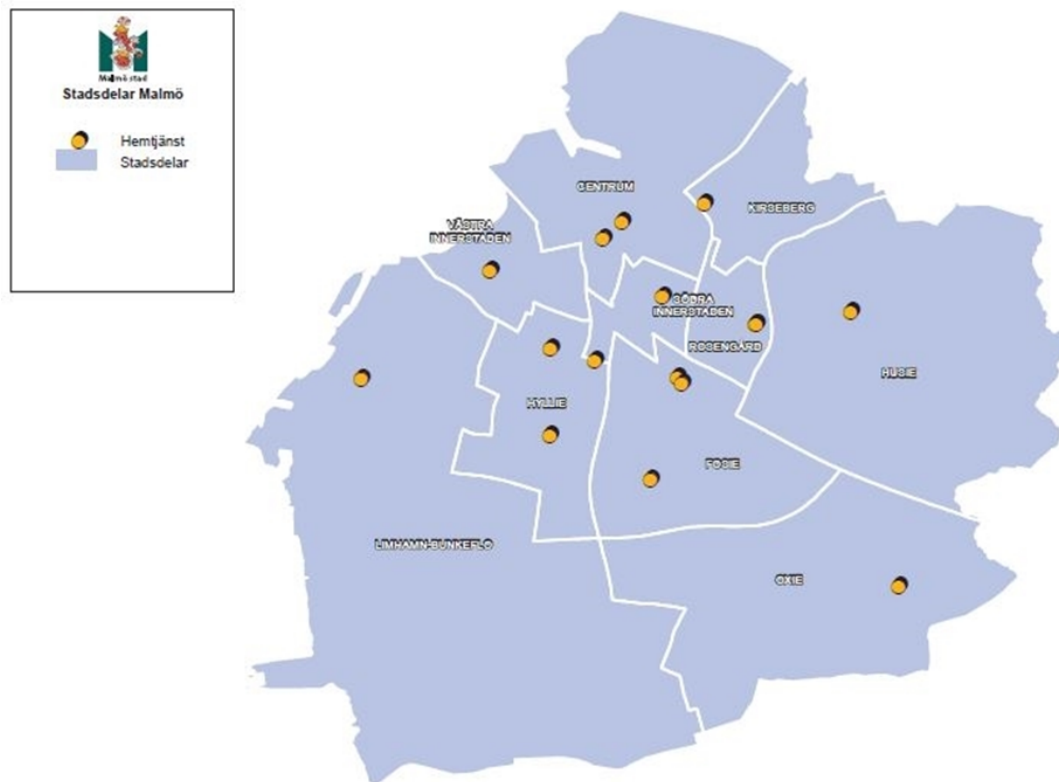
Avdelningen för ordinärt boende sysselsätter totalt cirka 2 600 personer och ger omsorg till cirka 8 000 Malmöbor. Avdelningen består av tio enheter: stab, sex hemtjänstenheter, hemsjukvård sjuksköterskor, hemsjukvårdrehabilitering och korttidsboenden.

Hemtjänst- och hemsjukvårdspersonalen utgår från fasta fysiska kontor och når sina brukare främst genom att transportera sig med cykel. Det förekommer även transport med bil i områden där det är längre sträckor.

I dagsläget är många av de befintliga lokalerna äldre och uppfyller inte de behov som finns för att tillgodose verksamhetens krav på att bedriva en effektiv verksamhet. Därutöver finns det stora skillnader mellan olika lokaler vad gäller ytor och vilka funktioner lokalerna innehar.



Figur 3. Karta över den geografiska placeringen av hemtjänstlokaler (färre prickar än lokaler då en del lokaler finns på samma adress).



### Avdelning för hälsa och förebyggande

Avdelningen för hälsa och förebyggande ansvarar för stora delar av de hälsofrämjande och förebyggande insatserna i hälsa-, vård- och omsorgsförvaltningen, och arbetar också utifrån beslutade insatser enligt socialtjänstlagen (SoL) och utför insatser enligt hälso- och sjukvårdslagen (HSL).

Avdelningen består av tre enheter (tabell 4) och har strax över 300 medarbetare.

Tabell 4. Olika enheter inom hälsa och förebyggande samt ansvarsområden.

Enhet	Servicetjänster	Placering
Hälsofrämjande insatser	Mötesplatser och volontärverksamhet, IT-fixare, fixartjänster, fallförebyggande, uppsökande verksamhet och anhörigkonsulenter.	10 mötesplatser utspridda över staden, figur 4
Dagverksamheter & avlösning/ledsagarservice	Stöd och stimulans till personer med demenssjukdom, även komplement till hemtjänst eller som avlastning till anhöriga.	10* dagverksamheter utspridda över staden, figur 5
Stöd och samverkan	Konsultativa psykiatri- och demenssjuksköterskor och konsultativa diabetessjuksköterskor Silviasystrar och rehabgruppen Fenix.	

\*Varav två dagverksamheter pausade fr.o.m. 2024.

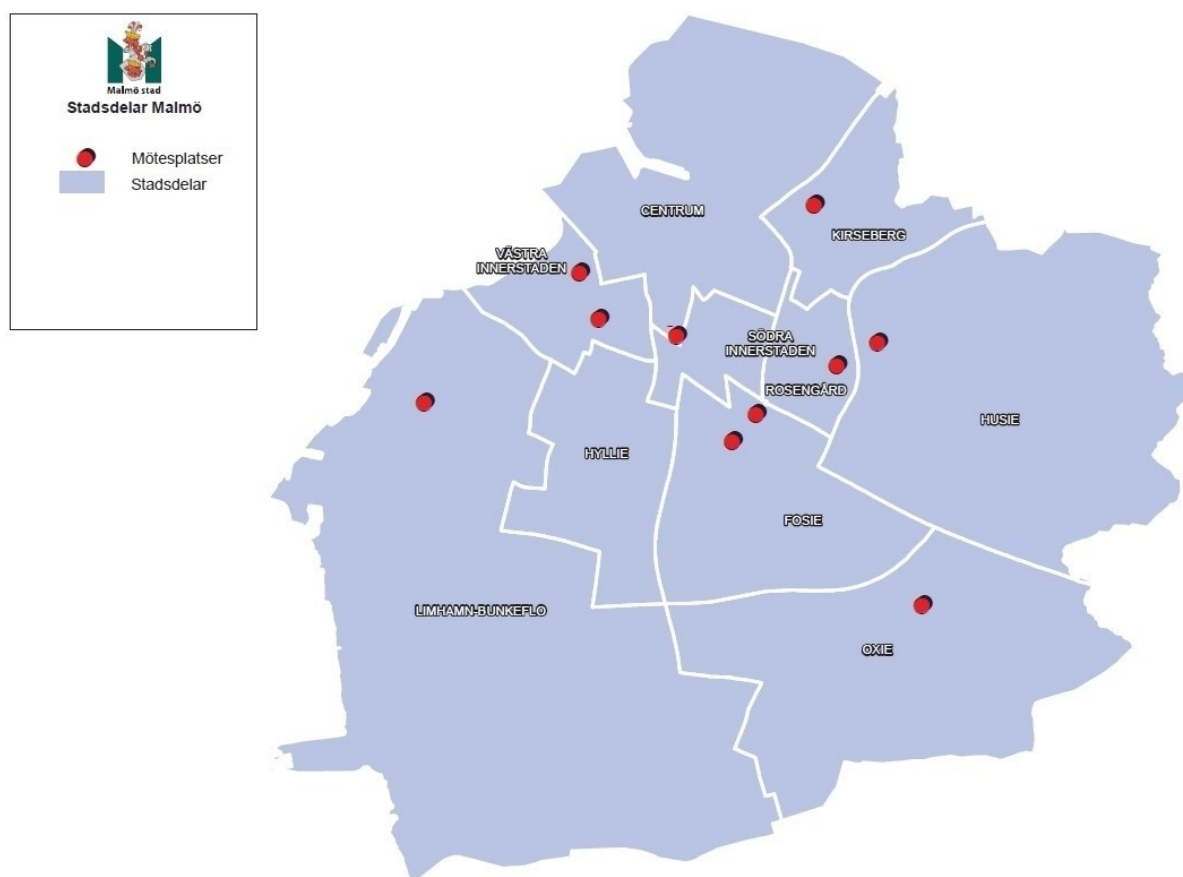
Avdelningen har ett särskilt uppdrag att arbeta hälsofrämjande och förebyggande och motverka ofrivillig ensamhet hos Malmö stads äldre. Viktiga fokusområden är att utveckla nya former för social gemenskap och delaktighet i samhället. Då den demografiska utvecklingen visar på en ökad äldre befolkning kommer det innebära fler personer som kommer vara i behov av förebyggande och stödjande insatser i framtiden.

Aktiviteterna utvecklas kontinuerligt, mycket i samarbete med andra aktörer, och förvaltningen undersöker möjligheterna att öppna fler mötesplatser där mobila och flexibla lösningar kan vara ett alternativ. Bland annat finns ett samarbete med mötesplatsen Lyckan och Café Sommaren på Augustenborg, där MKB står för lokalen och förvaltningen för personalresurser. Dialog sker kontinuerligt om fler platser i staden. Under 2023 öppnade en ny mötesplats i Oxie i samarbete med biblioteket (kulturförvaltningen). Vidare finns två centralt belägna lokaler som förvaltningen hyr för pensionärsorganisationen PRO och seniororganisationen SPF. Dessa lokaler nyttjas, viss tid, tillsammans för aktiviteter för Malmös seniorer.

## Mötesplatser

I Malmö finns det 10 mötesplatser utspridda på olika platser över staden.

Figur 4. Karta över geografiska placeringen av mötesplatser.



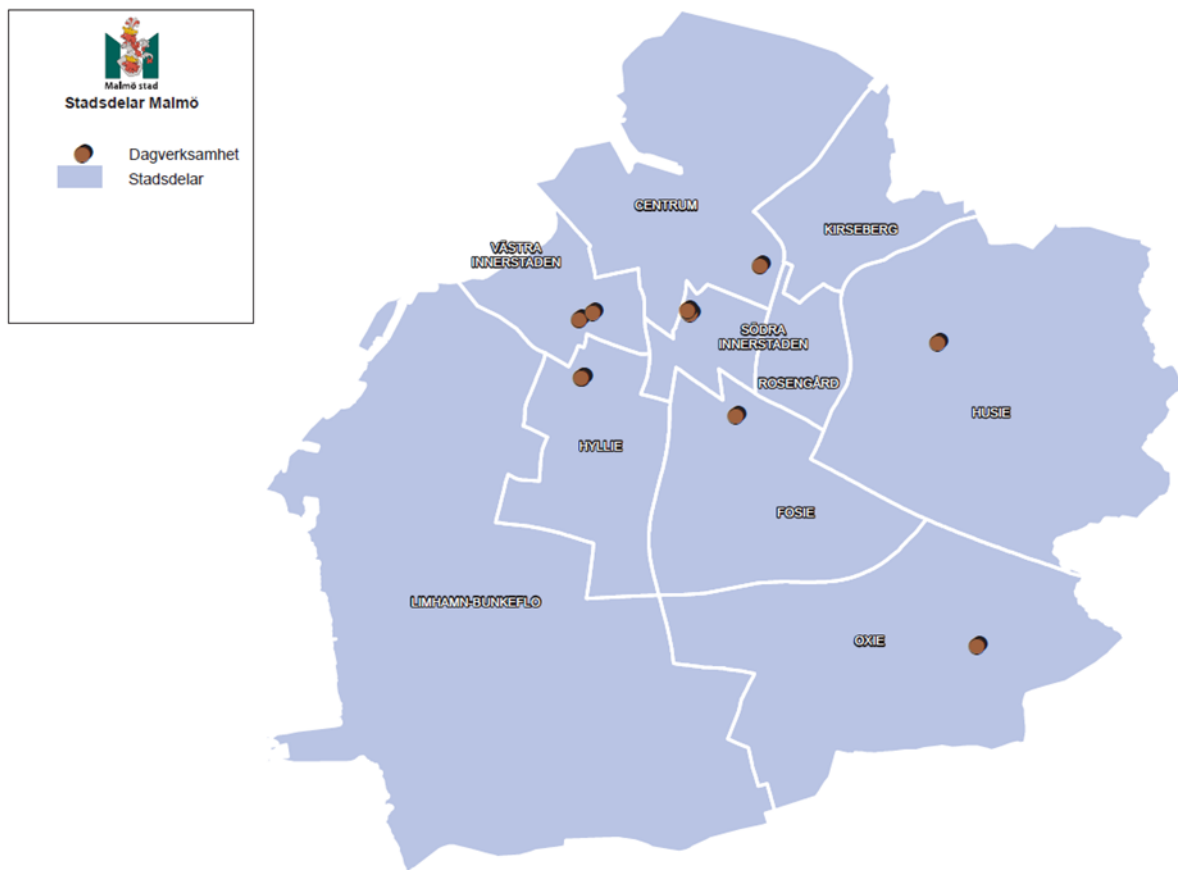
Det finns ett behov av genomgång och översyn av befintliga lokalers funktionalitet för att möta behovet framöver med hänsyn till utveckling av mötesplatsernas verksamhet och samla fler förebyggande insatser under samma tak, se vidare under avsnittet om hälsa och förebyggande i kapitlet *Bedömning av framtida lokalbehov*.

## Dagverksamhet

I Malmö finns det 10 dagverksamheter för 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. Biståndshandläggaren gör alltid en individuell prövning av behovet.

Figur 5. Karta över geografiska placeringen av dagverksamheter.



Inom dagverksamheten har antalet brukare med fysiska funktionsnedsättningar och behov av hjälpmedel, exempelvis lyft och rullstol ökat. Detta innebär behov av större förrådsutrymme och avställningsytor. Större och fler anpassade lokaler behövs med till exempel hygienrum, möjlighet till avskilda aktiviteter och även vila.

### **Avlösning och ledsagarservice**

Historiskt sett har avlösare och ledsagare utgått från brukarna, vilket innebär att verksamhetslokaler varit få. Under 2023 har en lokal på Dammfri iordningställt och det finns två mindre rum för dokumentation på Storgatan.

### **Avdelning för myndighet**

Avdelning för myndighet ansvarar för myndighetsutövning enligt socialtjänstlagen (SoL) för den målgrupp som hälsa-, vård- och omsorgsförvaltningen ansvarar för. Det omfattar att utifrån lagstiftning, delegation, reglemente och Malmö stads riktlinjer utreda, bedöma, fatta beslut och dokumentera med hänsyn till individens behov. Ansvaret omfattar även att följa upp och ompröva biståndsbeslut. Avdelningen ansvarar dessutom för utskrivningsplanering från slutenvården samt för att säkerställa den medicinska informationsöverföringen enligt hälso- och sjukvårdslagen (HSL).

Avdelningen har idag cirka 180 medarbetare som sedan början av 2020 sitter samlade i gemensamma lokaler på Storgatan 20. Socialtjänstlagen kan komma att förändras i närtid, och en äldreomsorgslag är föreslagen. I dagsläget är det osäkert hur det kommer att påverka arbetssättet samt behovet av lokaler i framtiden. Med utgångspunkt från dagens läge och prognos för ärendemängd framöver kommer avdelningen att behöva öka med en medarbetare per år. Dock kan förändrade arbetssätt under covid-19-pandemin påverka förvaltningens framtida behov av administrativa lokaler.

### Administrativa lokaler

Det finns två lokaler för stabsfunktioner, biståndshandläggare, avdelningen för hälsa och förebyggande, förvaltningens enhetschefer samt kompetenscentrum och utbildningslokaler. Dessa lokaler finns centralt i staden och tillsammans har lokalerna en yta om cirka 14 400 kvm.

## Utveckling av lokalbeståndet

### Lokalbehovsplan 2019–2028

Havsbris, särskilt boende med inriktning demensvård i Tygelsjö blev inflyttningsklart hösten 2022 men var enligt lokalbehovsplan som beslutades 2018 planerad att färdigställas 2019.

Inom tidigare Stadsområdesförvaltning Söder fanns behov av kontor med 50 nya arbetsplatser för hemsjukvården respektive 20 arbetsplatser för rehab.

Förändringar har skett utifrån den stora omorganisationen 2017 då stadsförvaltningarna löstes upp. Det fanns ett behov av samlokalisering framför allt inom administrativa lokaler och ordinärt boende, vilket kunde tillgodoses genom förhyrning av lokaler på Storgatan 20 respektive Erikslustvägen 17–21. Behovet av ytterligare lokaler har vuxit fram med tiden.

I tabell 5 redovisas alla nya förhyrningar sedan 2019

Tabell 5. Nya förhyrningar sedan 2019

År	Objekt	Yta (ca kvm)	Övrig info
2019	Storgatan 20	8 200	Administrativ verksamhet
2019	Erikslustvägen 17–21	3 000	Ordbo (hemtjänst/hemsjukvård)
2019	Skrittgatan 5	600	Kontor o verkstad HVOF vaktmästare
2019	Ängelholmsgatan 2	174	Club Cefalon Dagverksamhet
2019	Möllevångsgatan 42	222	Fenix Rehabgruppen
2020	Västra Kanalgränd 6	440	Hemtjänsten
2021	Västra Kanalgränd 4–6	1 120	Hemtjänst/hemsjukvård
2022	Havsbris (Tygelsjö)	4 000 (54 lägenheter)	Särskilt boende
2022	Sjöstaden (Limhamn)	4 900 (74 lägenheter)	Särskilt boende
2022	Norra Bulltoftavägen 8B	363	Ignis Mötesplats

## Lokalkostnadsutveckling

I tabell 6 redovisas lokalkostnadsutvecklingen för perioden 2019 - 2023 för verksamhetslokalerna.

Tabell 6. Lokalkostnadsutveckling period 2019 – 2023.

År	SÄBO		ORDBO		Hälsa och förebyggande		Administrativa lokaler	
	Lokal kostnad (tkr)	Andel av driftbudget (%)	Lokal kostnad (tkr)	Andel av driftbudget (%)	Lokal kostnad (tkr)	Andel av driftbudget (%)	Lokal kostnad (tkr)	Andel av driftbudget (%)
2019	130 941	11	51 829	3,69	10 382	8	-	-
2020	130 813	11	50 138	3,35	9 646	7,78	-	-
2021	132 519	11	62 963	4,03	9 605	7,47	31 914	0,83
2022	157 925 *	10,4	45 523 *	3,28	10 841	8,61	35 249	0,89
2023	159 938	9,5	50 255	3,15	11 006	8,59	37 659	0,88

\*Sedan 2022-10-01 tillhör korttiden SÄBO, därav högre lokalkostnad för SÄBO och lägre hyreskostnad för ORDBO.

En utmaning för nämnden är kostnadsutvecklingen vid framtida om- och nybyggnationer. Därtill finns ett stort underhållsbehov i flera av förvaltningens förhyrda lokaler och det ställs högre krav på lokalytor vilket kommer att bidra till att lokalkostnaderna kommer att öka. Vidare förväntas dock ett effektivare utnyttjande av lokalerna som kan dämpa kostnadsutvecklingen. Det finns också en osäkerhet i hur förändringar i omvärlden och införandet av internhyresmodell under 2024/2025 kommer påverka kostnadsutvecklingen på sikt.

Internhyresmodellen omfattar Malmö stads egenägda verksamhetslokaler som förvaltas av stadsfastigheter. Modellen bygger på att hyresgästen betalar samtliga kostnader som förekommer för att äga och förvalta lokalerna. Vad som ska ingå i hyreskostnaden förtydligas i gällande gränsdragningslista.

Internhyran består av en del avseende driftkostnader (drifthyra) och en del avseende kapitalkostnader (kapitalhyra). Drifthyran räknas årligen upp med KPI medan kapitalhyran beräknas utifrån Malmö stads internränta som årligen fastställs i samband med Malmö stads budget. Kapitalhyran för enskilda objekt kommer att variera mellan åren, vilket kan göra det svårt att räkna fram förväntad kostnad för enskilda objekt. Totalt för förvaltningen bedöms dock fluktuationerna mellan åren vara begränsad under förutsättning att internhyran är stabil.

Tabell 7. Interna lokaler

Interna lokaler (stadsfastigheter)	2022	2023
Hyra (MNKR)	88	101
Yta (LOA)	58 950	58 950
kr/kvm	1 493	1 713

Tabell 8. Externa lokaler

Externa lokaler	2022	2023
-----------------	------	------

Hyra (MNKR)	162	158
Yta (LOA)	89 645	84 143
	1 807*	1 878*

*\*Felmarginal på kostnad för hyra/kvm då vissa avtal upphör under årets gång*

## Nyttjandegrad och effektiviseringspotential

Respektive nämnd ansvarar, utifrån sitt reglemente, för att säkra att de egna lokalerna nyttjas resurseffektivt.

### Nyttjandegrad

Det råder en osäkerhet kring exakt data gällande yta vilket gör det svårt att få fram nyttjandegrad för lokalerna. Förvaltningen har ett flertal olika typer av avtal där det varierar vilken typ av yta, service osv. som ingår i hyresavtalet. Det finns även ett flertal förmedlingsavtal, vilket innebär att fastighetsägaren delat upp avtalen vad gäller personalytor och bostadsytor. Detta gör att det kan vara svårt att veta exakta kvadratmeter för hur ytorna nyttjas och hur effektiva de är, då nämnden inte står för alla kostnader.

En annan parameter som påverkar effektivitet och hur olika areor nyttjas är att det finns flera verksamheter som delar på lokalytorna. Det innebär att en rättvis och korrekt analys är svår då avtalet inte delar upp verksamheternas olika ytor och användningsområde. I denna rapport är kostnader och areor framtagna utifrån den data som finns i stadens kontraktsregister.

Förvaltningen har idag ett mått på beläggning på särskilda boende som beräknas enligt den så kallade hotellprincipen. Det innebär att när brukaren flyttar in räknas platsen som belagd och från dagen personen avlider är platsen inte längre belagd.

Beläggningsgraden under 2023 har i genomsnitt varit ca 94% på särskilda boenden och ca 85% på korttidsboendena i egen regi. Arbete med översyn av behovet korttidsplatser pågår på grund av låg beläggningsgrad.

### Effektiviseringspotential

Flera av nämndens verksamheter kräver för ändamålen specifika lokaler och det finns få möjligheter att samlokalisera sig med andra verksamheter gäller framförallt särskilt boende, korttidsboende, växelvärd och till viss del dagverksamhet. Covid-19-pandemin har också visat ett behov av att ha flexibla lokaler som kan ställa om och användas effektivt utifrån att förhindra att smitta sprids.

Hälsa-, vård- och omsorgsförvaltningen och funktionsstödsförvaltningen har till viss del liknande verksamheter och behov, därmed finns det förutsättningar för en samlokalisering och att samnyttja mellan de båda förvaltningarna. Samlokalisering kan bidra till att fler verksamheter kan bli bättre geografiskt placerade och lokalerna nyttjas effektivare under en större del av dygnet och öka möjligheten att dela på kostnader rörande lokaler, underhåll, material och personalutrymmen.

Under vintern 2022 gjordes en inventering av förvaltningens samtliga förhyrda lokaler. Syftet var att kartlägga verksamhetslokalernas skick och utvecklingspotential. Generellt är det många lokaler som är i behov av renovering och uppfräschningar på ytskikten och en del lokaler och boenden i behov av förändring då de inte är ändamålsenliga.

Under våren 2023 har det på begäran av stadskontoret gjorts en förstudie om förvaltningarnas behov av administrativa kontor. Syftet med förstudien är att uppnå effektivt lokalnyttjande samt lokaler med god arbetsmiljö mot framtidens arbetsplats.

HR-avdelningen var tidigare fördelad på två adresser men har under hösten 2023 samlokaliseras på Kungsgatan 13, vilket frigjort lokalytor på Storgatan 30 och därmed fyllt lokalbehovet för ordbo natt.

Förvaltningen har skapat en ny process för att effektivare hantera renoveringar av vakanta lägenheter på säbo, processen kommer att förkorta vakanstiden och sänka renoveringskostnaderna.

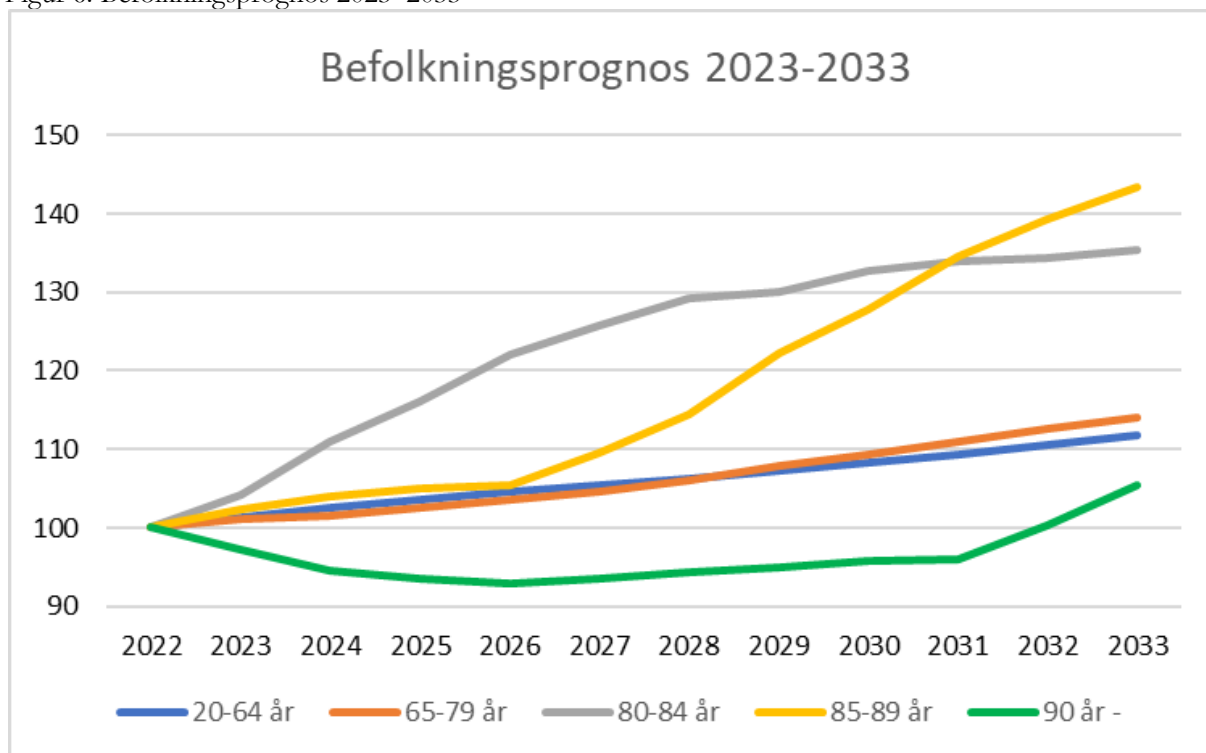
## Bedömning av framtida lokalbehov

### Vilka faktorer påverkar nämndens lokalbehov?

#### Befolkningsprognos

Befolkningsutvecklingen bland den äldre befolkningen i Malmö stad är den faktor som har enskilt störst påverkan på nämndens behov av lokaler. Ökningarna sker framför allt i grupperna 80–84 år och 85–89 år, vilket är generationen född på 1940-talet. Gruppen 90 år och äldre förväntas succesivt minska för att i slutet av prognosperioden öka igen om än i litet antal. Även denna ökning består av de 40-talistser som lever så pass länge att de uppnår en ålder av 90 år eller äldre.

Figur 6. Befolkningsprognos 2023–2033



Gruppen 80–84 år ökar med cirka 20 procent fram till 2026. Fram till 2027 är ökningarna för gruppen 85–89 år relativt liten men från 2027 och framåt börjar ökningarna ske även i denna grupp. Totalt ökar gruppen 80–84 år med 35 % fram till 2033 och gruppen 85–89 år med 43% fram till 2033.

#### Behov av insatser från nämnden

Nedanstående tabell är tänkt att utgöra en tankekarta över olika delar som kan komma att påverka behovet av både biståndsbedömda och ej biståndsbedömda insatser och i förlängningen även behovet av lokaler. Socialstyrelsen menar att i takt med att livslängden ökar förväntas antalet personer som insjuknar i en demenssjukdom fördubblas till år 2050, även om andelen som insjuknar i demenssjukdom förväntas minska så förväntas ändå antalet personer öka framgent utifrån att antalet äldre blir fler. Utvecklingen av diabetes tyder också på ökning i Malmö på både kort och lång sikt. Antalet äldre och utvecklingen av att fler äldre lever längre med sjukdomar som antas öka behovet av insatser inom ramen för såväl Socialtjänstlagen och inom Hälso- och sjukvårdslagen samt inom det förebyggande arbetet. Men fördelningen av behovet kan påverkas till exempel ett brett förebyggande arbete och därigenom minska eller senarelägga behov av insatser från nämnden. Detta kräver dock långsiktiga och gemensamma insatser i staden totalt sett och tillsammans med andra aktörer i samhället.



Tabell 9. Påverkansområden och behov av olika insatser

Påverkansområde	Påverkan behov av hemtjänst	Påverkan behov av Särskilt boende	Påverkan behov av hälsa och förebyggande
Fler 80 år och äldre	+	+	+
Fler lever längre med kroniska sjukdomar	+	+	+
Bostadsmarknad med höga krav	+	+	+
Boendevalternativ för äldre Malmöbor	+/-	+/-	+
Förändring av fördelning födelse-land	+/-	+/-	+/-
Förändrade ekonomiska förutsättningar hos äldre	+/-	+/-	+/-
Fler äldre med ofrivillig ensamhet	+	+	+

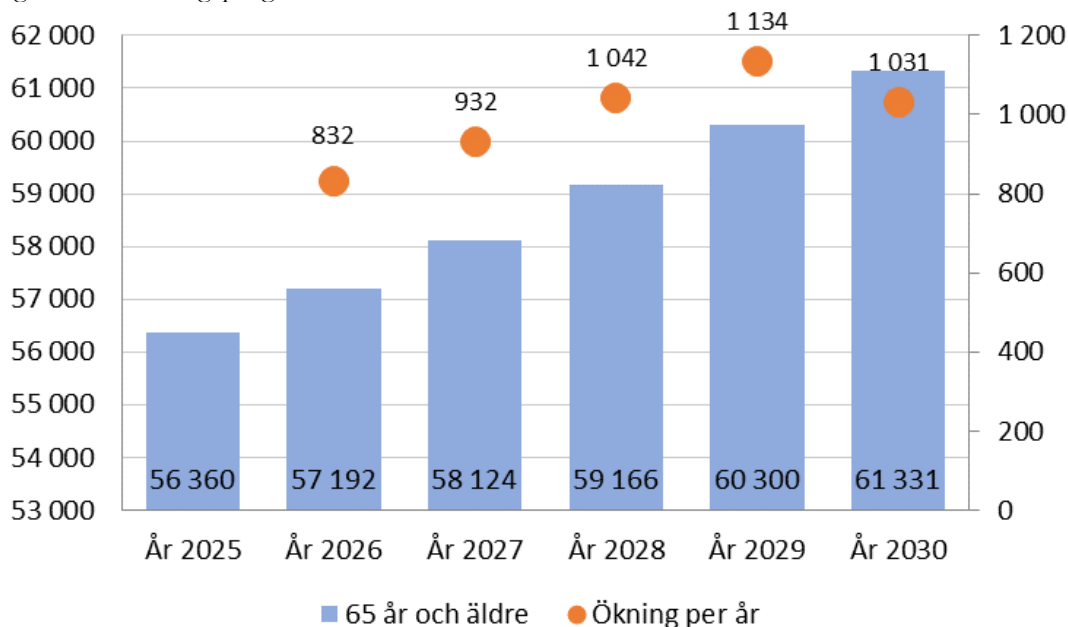
Höga krav på hyresmarknaden och prisutvecklingen på ägda bostäder innebär att möjligheterna att anpassa boendet efter åldrandet minskar för många äldre Malmöbor. En stor andel av äldre Malmöbor har dessutom relativt begränsade ekonomiska möjligheter genom låg disponibel inkomst. Skillnaden mellan olika möjligheter att efterfråga en anpassad bostad förstärks genom att en del äldre Malmöbor haft möjlighet att kunna ta del av prisuppgången som skett på bostadsmarknaden medan en del inte haft den möjligheten. Möjligheterna att efterfråga en anpassad bostad kan påverka behovet av både hemtjänst och förebyggande insatser och i förlängningen även behovet av särskilt boende. Malmö har haft en utveckling där andelen äldre födda utanför Sverige successivt ökat och kommer att fortsätta att öka. Samtidigt visar nämndens jämlikhetsanalys att äldre Malmöbor födda utanför Norden har lägre sannolikhet att ha en insats från nämnden. Orsakerna till detta är fortfarande inte kartlagda, men om orsakerna bakom finns inom nämndens rådighet och åtgärdas kan detta komma att öka efterfrågan på nämndens insatser och därigenom behovet av lokaler. En utveckling av försämrade ekonomiska förutsättningar genom ökade prisnivåer påverkar också möjligheterna att efterfråga olika boendevalternativ och påverkar därigenom behovet av insatser. Ovanstående utgör inte en fullständig bild av alla faktorer som påverkar äldres förutsättningar och i förlängningen behovet av lokaler inom nämndens verksamhet utan syftar till att skapa en bild av att många delar både direkt och indirekt påverkar utvecklingen. Ett varierat och anpassat utbud av boendevalternativ för äldre är en av flera viktiga delar som påverkar utvecklingen av behovet av insatser från nämnden och i förlängningen behovet av lokaler. Stadens samlade förmåga att arbeta kompensatoriskt för olika grupper av Malmöbor genom hela livet blir tydlig och har inverkan på nämndens uppdrag.

## Hur ser det förväntade lokalbehovet ut framöver?

### Nutid: år 2025–2030

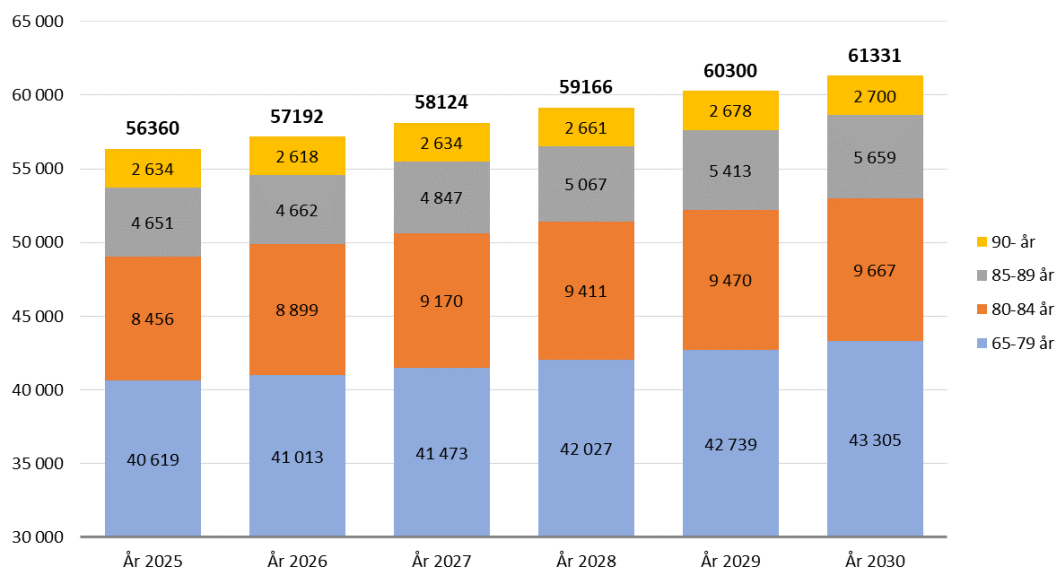
Ökningen bland äldre Malmöbor börjar bli mer omfattande med start från 2025 och framåt.

Figur 7. Befolkningsprognos antal 65 år och äldre år 2025–2030



Det är framför allt grupperna mellan 80–84 år och 85–89 år som ökar med 14% (cirka 1200 personer) respektive 22% (cirka 1000 personer) under perioden från år 2025 och fram till år 2030. Gruppen 90 år och äldre ökar endast med 3% (cirka 66 personer), detta beror på att den större kullen födda på 1940-talet ännu inte nått till dessa åldrar utan det är generationen född 1930 och tidigare som är 90 år och äldre år 2030. Antalsmässigt sker under denna period de största ökningarna i gruppen 65–79 år, de ökar med cirka 2700 personer. Detta är dock en grupp som i relativt liten utsträckning har biståndsbedömda insatser från nämnden varför påverkan från denna grupp inte blir lika omfattande gällande behovet av lokaler inom den tidsperiod som gäller här. Men behovet av lokaler för att arbeta förebyggande och hälsofrämjande för gruppen behöver givetvis beaktas.

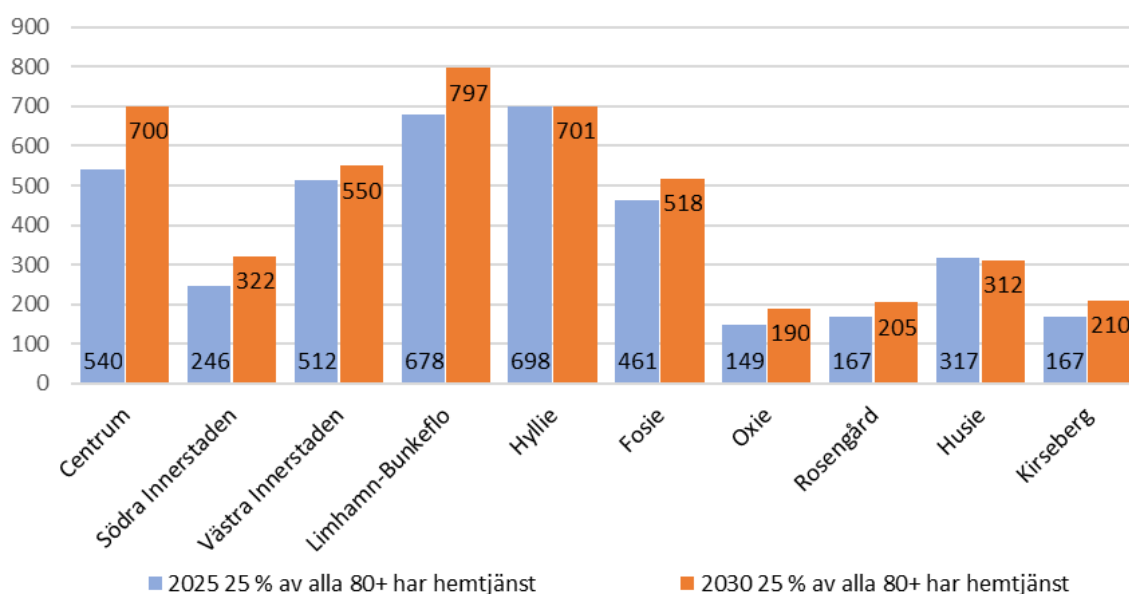
Figur. 8 Befolkningsprognos 65 år och äldre uppdelat på åldrar år 2025–2030



### Ordinärt boende

Det är framförallt ökningarna av gruppen 80+ år och äldre som har störst påverkan på nämndens uppdrag och i förlängningen behovet av lokaler inom ordinärt boende. Fördelningen av ökningen av gruppen 80 år och äldre sker inte jämt i staden. Mellan 2025 och 2030 beräknas antalet med behov av hemtjänst öka med strax under 600 personer totalt. Ökningen sker framförallt i Centrum, Limhamn-Bunkeflo och Södra Innerstaden. Nedanstående bild syftar till att ge en schematisk prognos över hur fördelningen utifrån befolkningsökning och ett antagande om lika stor andel av befolkningen över 80 år har behov av hemtjänst i olika delar av staden. I praktiken vet vi att det varierar mellan olika delar beroende på bland annat befolkningens sammansättning men även bebyggelsekaraktär. Lokala variationer kan förekomma utifrån hur tillgängliga bostäderna är i olika stadsdelar och därigenom påverkas möjligheterna för äldre att bibehålla sin självständighet.

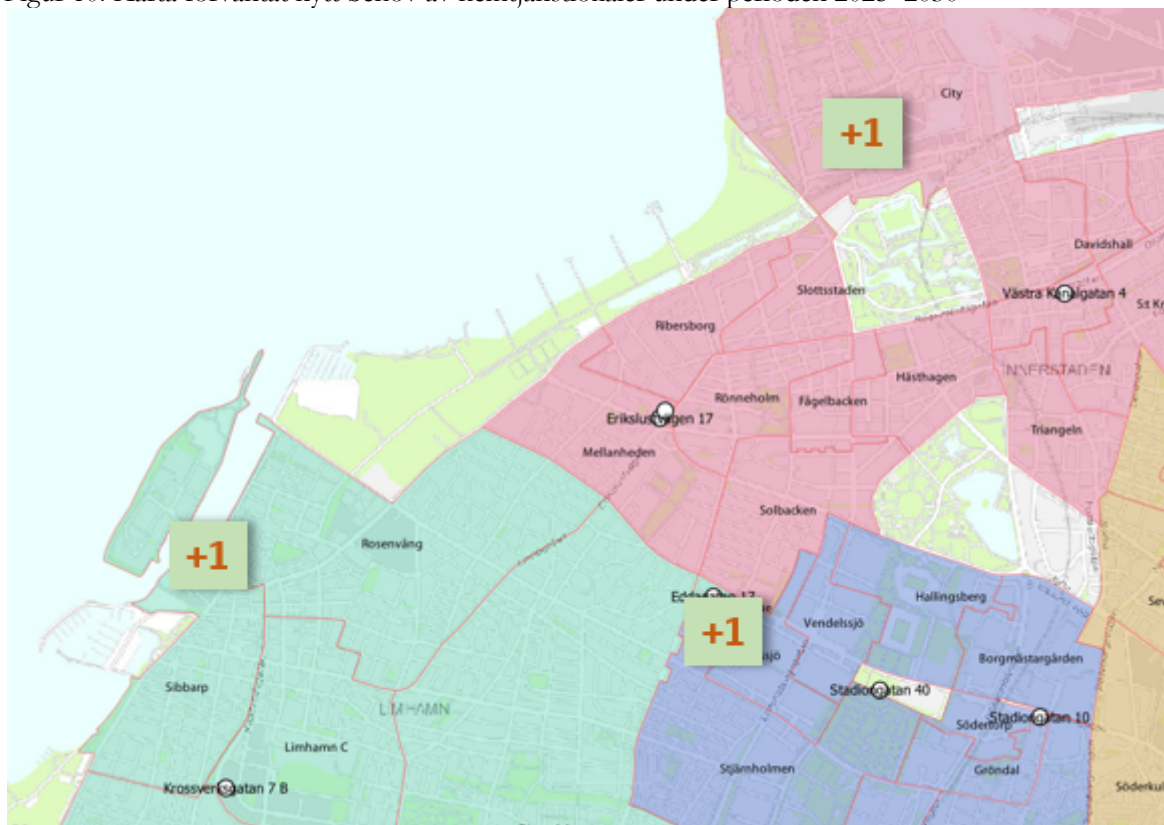
Figur 9. Prognos över förväntat antal med hemtjänst i gruppen 80 år och äldre uppdelat stadsdelar år 2025–2030



Ökningarna i respektive område ska därför endast ses som en indikation på var de kan komma att ske över perioden. Ökningarna innebär ett utökat behov av lokaler för hemtjänsten i de områden där ökningarna sker. Den geografiska placeringen har påverkan på arbetssätt och flexibilitet för att kunna arbeta på ett effektivt sätt över olika hemtjänstgrupper och kunna möta varierande behov av insatser.

Placeringen av lokaler har också en påverkan på hur flexibelt nämnden kan använda personalen. Eftersom nämnden både har en brist och står inför kommande brist på kvalificerad personal är behovet av att kunna använda personalen på ett effektivt sätt stor. Därav är också lokalernas placering viktig. I övriga delar av staden bedöms inga nya hemtjänstlokaler behöva tillkomma under denna period utifrån befolkningsökningarna. Däremot finns behov av att byta ut undermåliga befintliga lokaler.

Figur 10. Karta förväntat nytt behov av hemtjänstlokaler under perioden 2025–2030



### Särskilt boende

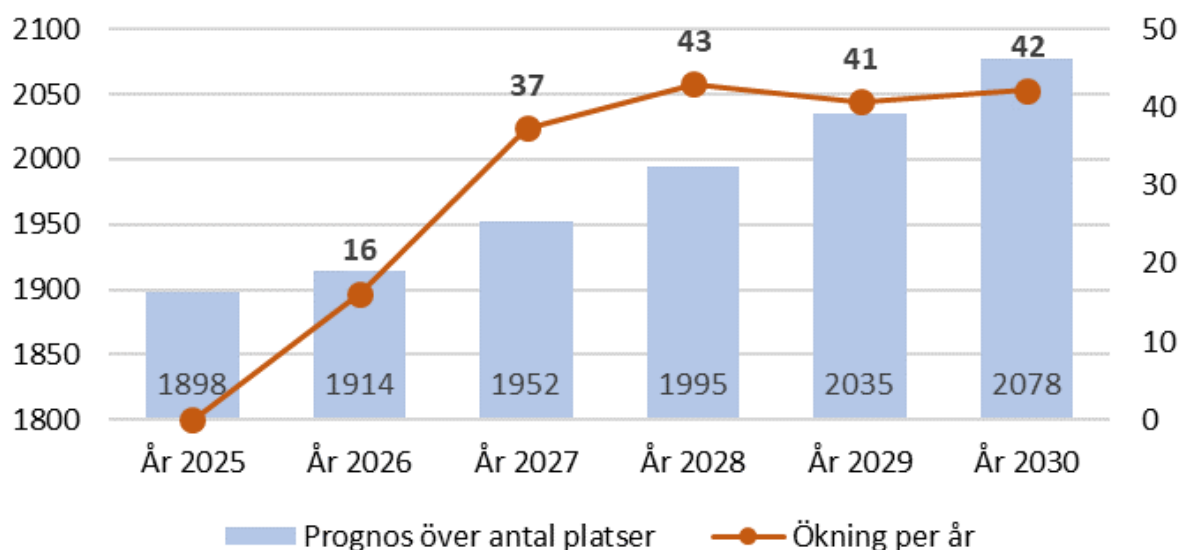
Åren med covid-19 visar tydligt att antalet och andelen äldre på särskilt boende minskade och att det under 2022 och under 2023 fortsatt pågår en återhämtning där antalet och andelen äldre i framförallt åldersgrupperna 80–84 år, 85–89 år och 90 år och äldre. Åren 2020 och 2021 får därför tolkas som undantag snarare än som en trend. Detta bekräftas också av utfallet under år 2022 och hittills under 2023. Det är utifrån de senaste åren därför något svårare att bedöma trenden och återhämtningen framåt och hur detta tillsammans påverkar den framtida utvecklingen av behov av särskilt boende. Detta innebär att andelarna för åldersgruppen 80–84 hålls på en något lägre nivå med en försiktig minskning i andelen av befolkningen. Däremot hålls andelen för gruppen 85–89 år konstant under perioden 2025 - 2030.

Tabell 10. Procentuell andel av olika åldersgrupper som är i behov av särskilt boende under 2025–2030

Årtal	20–64 år	65–79 år	80–84 år	85–89 år	90-år
2025	0,013 %	1,00 %	4,40 %	9,00 %	25,50 %
2026	0,013 %	1,00 %	4,35 %	9,00 %	25,50 %
2027	0,013 %	1,00 %	4,35 %	9,00 %	25,50 %
2028	0,013 %	1,00 %	4,35 %	9,00 %	25,50 %
2029	0,013 %	1,00 %	4,30 %	9,00 %	25,50 %
2030	0,013 %	1,00 %	4,30 %	9,00 %	25,50 %

De prognostiserade andelarna i kombination med befolkningsprognosen för åldersgrupperna ger i sin tur en prognos över det framtida behovet av platser på särskilt boende. För den yngsta åldersgruppen, 20–64 år, beräknas antalet vara konstant över tid. För den näst yngsta åldersgruppen, 65–79 år, hålls konstant i andel men en liten ökning kommer att ske i antal platser som beror på att antalet i befolkningen ökar i denna grupp. Under denna period är det framförallt i gruppen 85–89 år och 80–84 år som behovet av antalet platser beräknas öka med cirka 130 platser från år 2025 och fram till år 2030. Totalt för alla åldersgrupper utifrån befolkningsprognos och utifrån prognos över andelar av befolkningen som beräknas bo på särskilt boende kommer behovet av antalet platser öka med strax under 180 under perioden 2025 och fram till år 2030. Omsatt i antal innebär detta ett behov av ytterligare två till tre särskilda boenden beroende av boendets storlek.

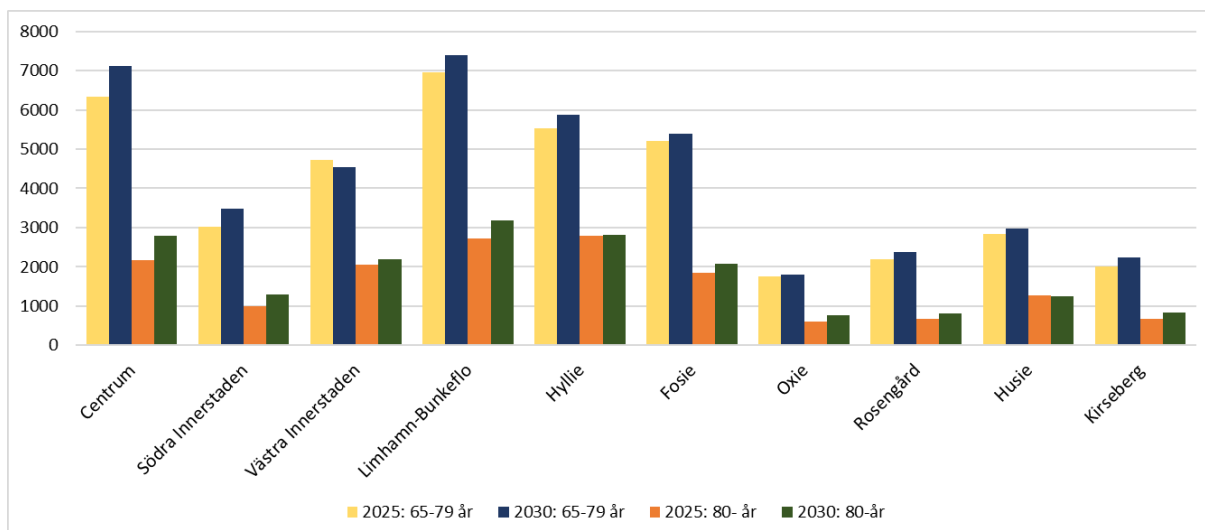
Figur 11. Prognos över antal platser på särskilt boende 2025-2030



### Hälsa och förebyggande

Avdelningen för hälsa och förebyggande ansvarar för stora delar av de hälsofrämjande och förebyggande insatserna i förvaltningen. Viktiga fokusområden är att utveckla nya former för social gemenskap och delaktighet i samhället, att öka livskvaliteten och motverka ofrivillig ensamhet hos äldre i Malmö. Behovet av förebyggande och stödjande insatser förväntas att öka närmsta åren då den demografiska utvecklingen visar på ett ökat antal äldre i befolkningen, både bland yngre äldre i gruppen 65–79 år samt i gruppen över 80 år. Bland 65–79 åringarna framför allt i Centrum följt av Södra Innerstaden, Limhamn-Bunkeflo och Hyllie.

Figur 12. Antal personer som är i behov av hälsofrämjande och förebyggande insatser uppdelat i i olika åldersgrupper och stadsdelar år 2025–2030



Tabell 11. Förändring av antal personer 65 år och äldre under perioden 2025–2030 samt fördelat över stadsdelar

	Förändring under perioden 2025–2030	
	Ökning/minskning 65–79 år	Ökning/minskning 80+
Centrum	779	643
Södra Innerstaden	463	304
Västra Innerstaden	-166	152
Limhamn-Bunkeflo	444	474
Hyllie	338	12
Fosie	187	230
Oxie	51	167
Rosengård	198	153
Husie	140	-22
Kirseberg	247	173
Summa	2 681	2 286

#### Mötesplatser för äldre

I Malmö finns det 10 mötesplatser för seniorer. Mötesplatserna är spridda geografiskt i staden. Utifrån befolkningsprognosen kommer ökningen i förvaltningens målgrupp framför allt ske i västra Malmö (Limhamn/Bunkeflo), i Centrum och Söder. Detta kommer föranleda behov av nya och större mötesplatser i nämnda områden.

I centrum finns det befintliga mötesplatser men med bakgrund i den demografiska utvecklingen samt med att ökat fokus på förebyggande arbete i såväl förslaget till den nya socialtjänstlagen som i förslaget till

äldreomsorgslag finns det ett behov av att etablera ett sammanhållet Seniorens hus. En insats i samverkan med bland annat Region Skåne för att skjuta fram det ökande vårdbehov som kommer att uppstå i den växande målgruppen. Ansvaret är gemensamt med Region Skåne i omställningen till Nära vård och det sker bland annat genom en tydlig satsning på samarbete kring förebyggande och hälsofrämjande insatser. Ett centralt Seniorens hus med goda kommunikationer i form av buss- och tågförbindelser kommer även att täcka ett växande behov av förebyggande och hälsofrämjande insatser i andra delar av staden. I Söder finns det behov av en större mötesplats med ändamålsenliga lokaler för en växande grupp äldre.

#### *Dagverksamheter för personer med demenssjukdom*

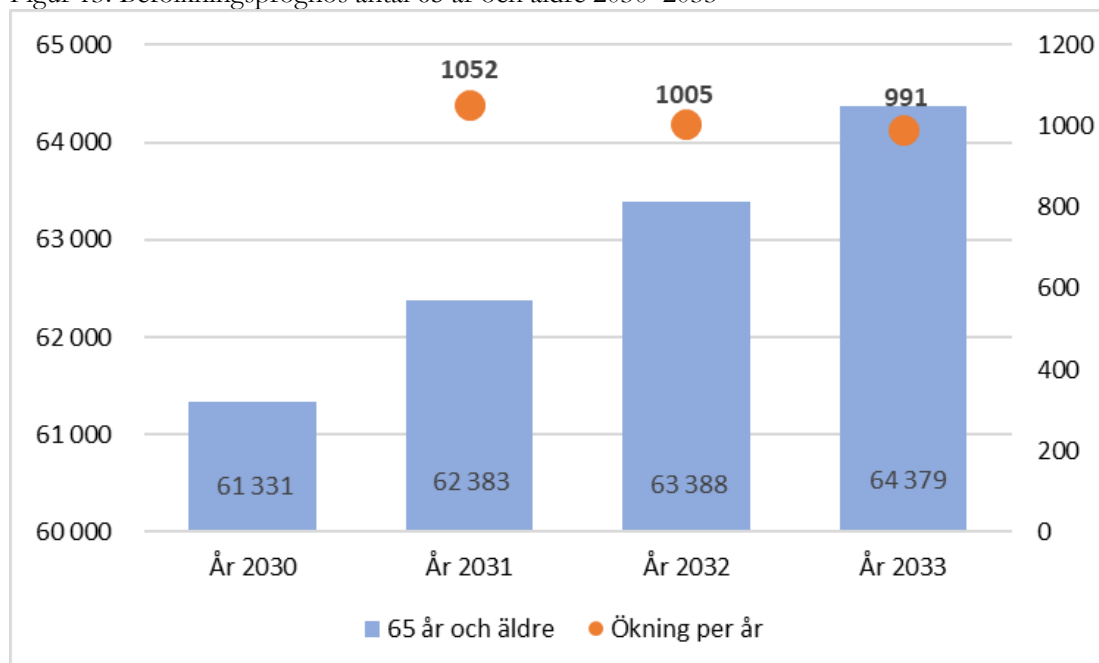
Inom avdelningen finns även 10 dagverksamheter för personer med demenssjukdom. Sedan början av 2023 är en av dagverksamheterna pausad på grund av färre antal gäster som tar del av verksamhetens insatser. Inför 2024 planeras ytterligare en dagverksamhet att pausas. Samtliga dagverksamheter är i dagsläget lokaliserade relativt centralt. Utifrån den demografiska utvecklingen förväntas behovet av dagverksamheter att öka på sikt. Nya dagverksamheter bör det med fördel planeras för i de västra och/eller södra delarna av staden.

Rehabgruppen Fenix riktar sig till vuxna som drabbats av hjärnskada och har upptagningsområde i hela Malmö. Rehabgruppen Fenix verksamhet påverkas inte av den demografiska utvecklingen i samma utsträckning som övriga verksamheter och därför förväntas inte någon utökning behövas av lokaler i samma utsträckning.

## Närtid 2030–2033

Under perioden närtid 2030–2033 fortsätter ökningarna av gruppen äldre Malmöbor med ca 1 000 personer ytterligare per år.

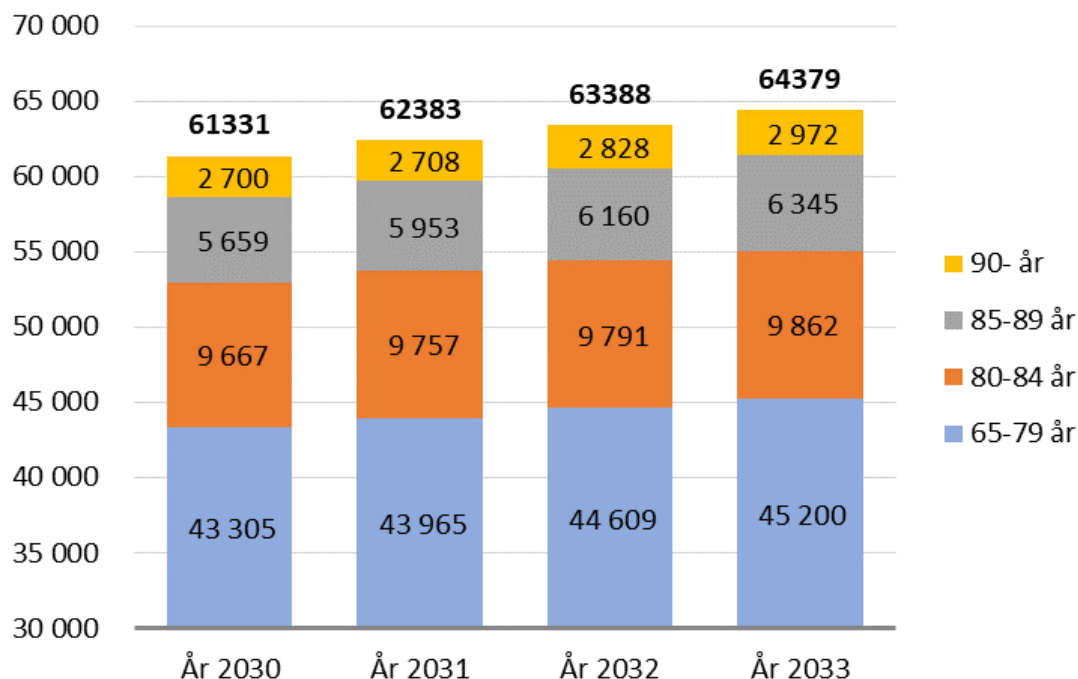
Figur 13. Befolkningsprognos antal 65 år och äldre 2030–2033



Under denna period är det framför allt gruppen 85–89 år som ökar. Ökningen för gruppen är 12 % fram till år 2033, vilket motsvarar cirka 690 personer. Gruppen 80–84 år ökar i betydligt mindre utsträckning jämfört med föregående period, endast med 2% (cirka 195 personer). Utifrån antal sker de största ökningarna i gruppen 65–79 år men i den denna grupp är det betydligt färre som har beslutade insatser inom nämndens uppdrag. Däremot är det förebyggande och hälsofrämjande arbetet viktigt kopplat till

denna åldersgrupp. Gruppen 90 år och äldre ökar med 10% (cirka 270 personer) under denna period.

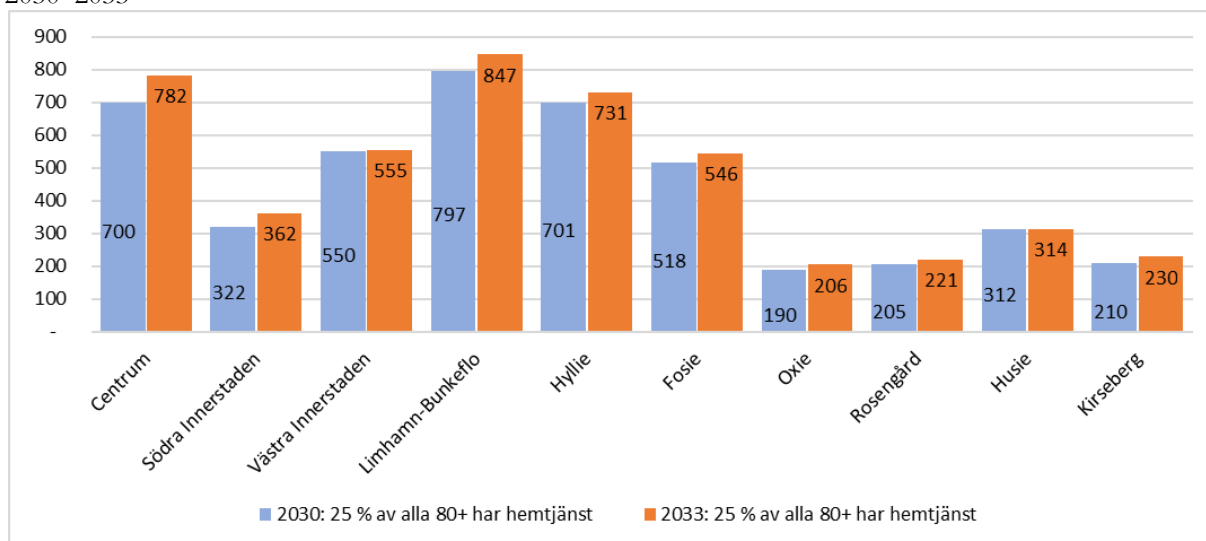
Figur 14. Befolkningsprognos antal 65 år och äldre uppdelat på åldrar år 2030–2033



### Ordinärt boende

Likt föregående period sker ökningarna framförallt i Centrum, Limhamn-Bunkeflo och Södra Innerstaden men till skillnad från föregående period är ökningarna ungefär halverade sett till antalet personer. Detta beror på att personer i generationen född på 1940 talet succesivt uppnår åldrar då de förväntas avlida, samtidigt som inflyttningen från denna åldersgrupp är väldigt liten vilket innebär att ökningarna inte blir lika omfattande som föregående period. Nedanstående bild syftar till att ge en schematisk prognos över hur fördelningen utifrån befolkningsökning och ett antagande om lika stor andel av befolkningen över 80 år har behov av hemtjänst i olika delar av staden. I praktiken vet vi att det varierar mellan olika delar beroende på bland annat befolkningens sammansättning men även bebyggelsekaraktär. På totalen förväntas det tillkomma cirka 300 personer som har behov av hemtjänst under perioden 2030–2033.

Figur 15. Prognos över förväntat antal med hemtjänst i gruppen 80 år och äldre uppdelat stadsdelar år 2030–2033

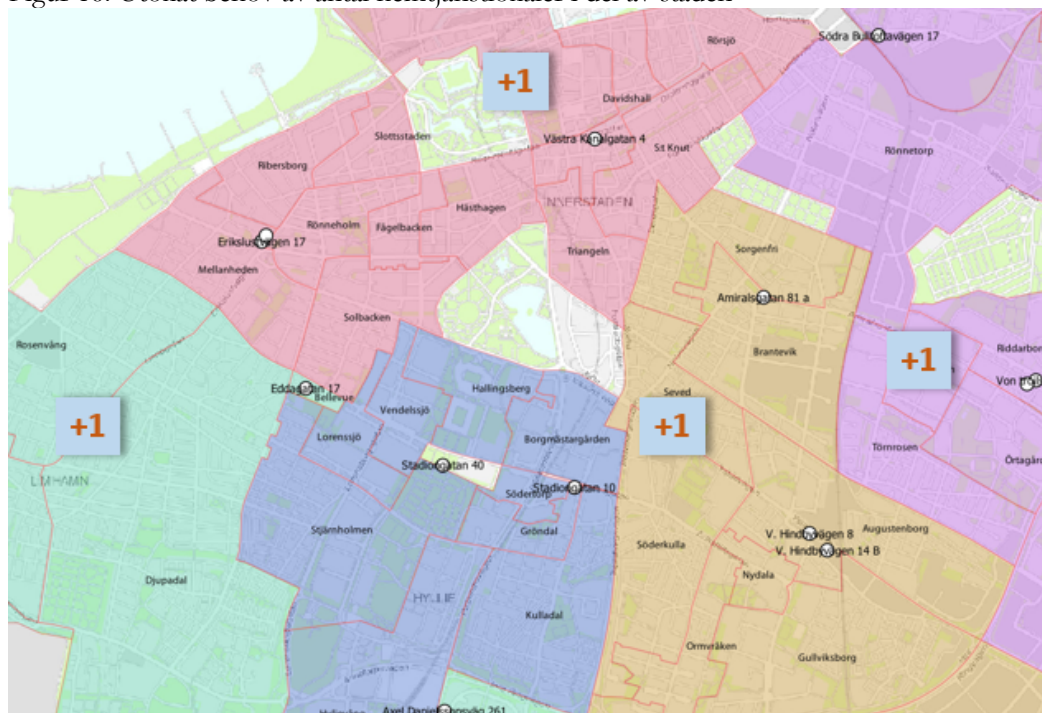


Även för denna period finns ett behov av att utöka antalet hemtjänstlokaler med ytterligare en lokal i de



centrala delarna av Limhamn, en lokal centralt i Centrum. Därutöver bedöms det finnas behov av lokal i norra delen av Fosie och centrala delen av Rosengård.

Figur 16. Utökad behov av antal hemtjänstlokaler i del av staden



### Särskilt boende

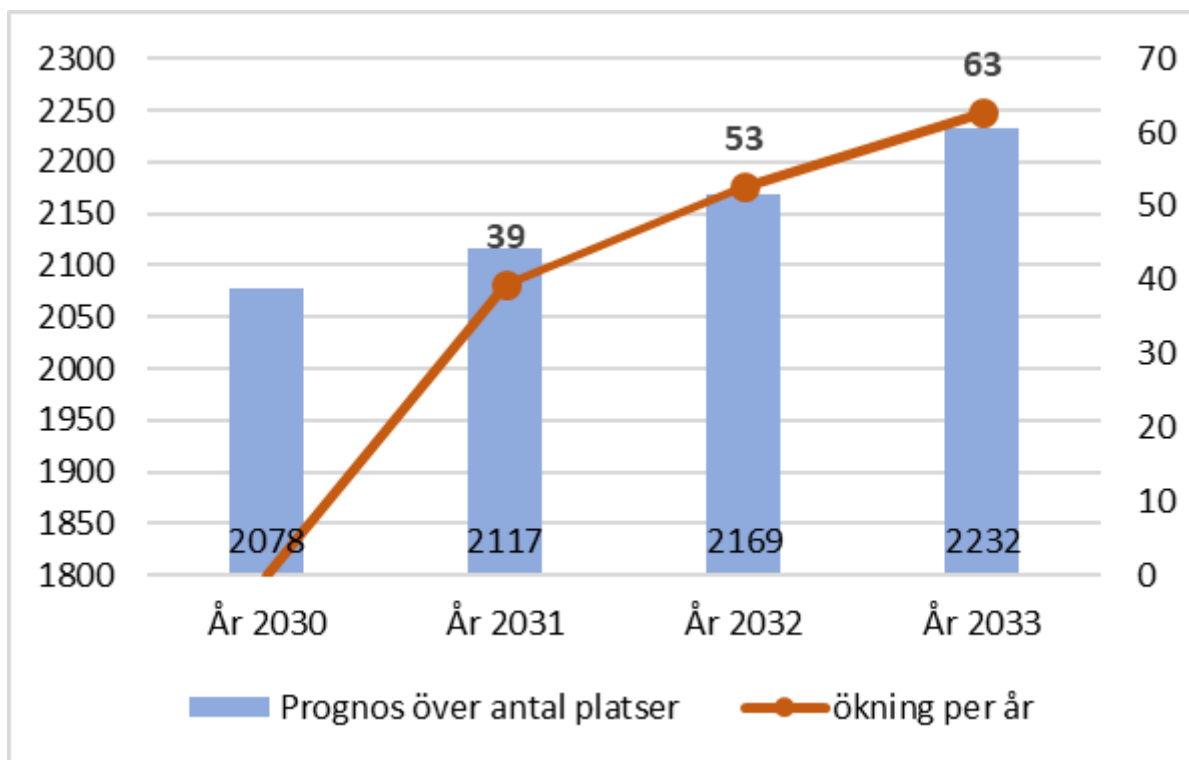
Under perioden närtid år 2030 till 2033 hålls andelarna i befolkningen som beräknas ha behov av särskilt boende konstanta för alla åldersgrupper utom gruppen 80–84. Grupperna mellan 80 och 89 år som får mest påverkan genom befolkningsökningarna framåt och det är också här osäkerheterna är som störst. Det finns en lång historisk nedåtgående trend för åldersgruppen 80–84 år och svårigheten består att bedöma när nedgången har nått sin lägsta punkt och inte kommer att sjunka mer. Behovet av särskilt boende påverkas antagligen i störst grad av hur stor befolkningen äldre åldersgrupper är men även av hur nämnden väljer att arbeta inom Ordinärt boende och Hälsa och förebyggande samt om det sker ändringar i kriterierna för att få en plats på ett särskilt boende och hur dessa tillämpas.

Tabell 12. Procentuell andel av olika åldersgrupper som är i behov av särskilt boende under 2030–2033

Årtal	20–64 år	65–79 år	80–84 år	85–89 år	90- år
2030	0,013 %	1,00 %	4,30 %	9,00 %	25,50 %
2031	0,013 %	1,00 %	4,30 %	9,00 %	25,50 %
2032	0,013 %	1,00 %	4,25 %	9,00 %	25,50 %
2033	0,013 %	1,00 %	4,25 %	9,00 %	25,50 %

Precis som för föregående period är förändringarna i de två yngsta åldersgrupperna små. Även i gruppen 80–84 år är ökningen i princip försumbar. Men i gruppen 85–89 år och gruppen 90 år och äldre förväntas stå för de allra största ökningarna i behov av platser på särskilt boende under denna period.

Figur 17. Prognos över antal platser på särskilt boende 2030–2033

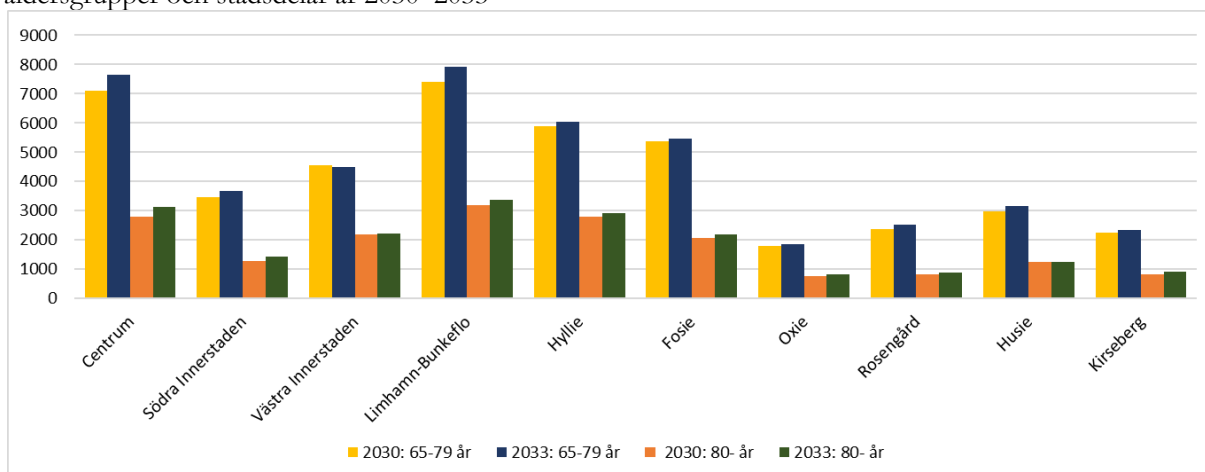


Totalt beräknas behovet under perioden öka med 155 platser vilket motsvarar 2 boenden utifrån val av hur stort ett boende kan och bör vara.

### Hälsa och förebyggande

Under den senare perioden från 2030 och fram till 2033 är ökningen i grupper 65–79 år i antal större än den som sker i gruppen 80 år och äldre. Gruppen 65–79 år betydligt större, strax över dubbelt så stor som gruppen 80 år och äldre. Under perioden ökar gruppen 65–79 år med 4% och gruppen 80 år och äldre med 6%.

Figur 18. Antal personer som är i behov av hälsofrämjande och förebyggande insatser uppdelat i olika åldersgrupper och stadsdelar år 2030–2033



Tabell 13. Förändring av antal personer 65 år och äldre under perioden 2030–2033 samt fördelat över stadsdelar

	Förändring 2030–2033	
	Ökning/minskning 65–79 år	Ökning/minskning 80+ år

	Förändring 2030–2033	
Centrum	542	325
Södra Innerstaden	203	158
Västra Innerstaden	-51	20
Limhamn-Bunkeflo	515	201
Hyllie	158	123
Fosie	69	113
Oxie	58	63
Rosengård	142	64
Husie	186	9
Kirseberg	82	80
Summa	1 904	1 156

#### Mötesplatser

I Öster kommer behovet utifrån den demografiska utvecklingen att öka på längre sikt (10 års perspektiv) men det finns redan i dagsläget ett behov av utökning av lokalerna på mötesplats Seniorum (Rosengård) och Träffpunkten (Husie), även den placerad i öster

Både i Söder och Öster är områden med socioekonomiska utmaningar och förekomsten av riskfaktorer kopplat till ohälsa är betydligt mer vanligt förekommande här jämfört med övriga områden i staden. Därför är behovet av närhet till förebyggande och hälsofrämjande insatser centralt för att utjämna skillnader i förutsättningar för hälsa och bibehållandet av självständighet.

#### Dagverksamheter

Samtliga dagverksamheter är i dagsläget lokaliserade relativt centralt. Utifrån den demografiska utvecklingen kommer behovet av dagverksamheter att öka. Nya dagverksamheter bör det med fördel planeras för i de västra och/eller södra delarna av staden.

### Långsiktig utblick år 2033 och framåt

Den långsiktiga utblicken sträcker sig efter den period som befolkningsprognosen omfattas av. Det vi vet från 2033 och framåt är att de födda år 1940 är 93 år och de födda år 1950 är 83 år, den stora kullen 40-talister har därmed år 2033 och framåt uppnått en relativt hög ålder. Som belysts tidigare finns det en mängd faktorer som påverkar det framtida behovet av lokaler. Befolkningsutvecklingen är den del som enskilt har störst påverkan. Men graden av påverkan från befolkningsutvecklingen påverkas i sin tur av ytterligare faktorer som exempelvis befolkningssammansättningen, bebyggelsekaraktär i olika områden, medicinsk och teknisk utveckling, hälsofrämjande och förebyggande insatser, hur nämnden väljer att fördela samspelet mellan olika insatser, utvecklingen av Nära vård, nya och eller förändrade lagkrav, för att nämna några områden. Sammantaget innebär detta att det är relativt svårt att bedöma utvecklingen framåt. Men för att ge en bild av en möjlig utveckling av Nyhamnen som ett framtida utbyggnadsområde görs enklast jämförelser med andra utbyggnadsområden av liknande karaktär. Här kan Västra hamnen och Hyllievång tjäna som bra exempel och kan ge en bild av möjlig utveckling av Nyhamnen på längre sikt.

Tabell 14. Befolkningsutveckling i Västra Hamnen och Hyllievång under perioden 2001–2033

Västra Hamnen						
	2001	2010	2015	2020	2022	Prognos 2033
0–20 år	30	700	1 572	2 082	2 269	3 597
20–64 år	130	3 392	5 774	7 980	8 977	12 591

Västra Hamnen						
<b>65–79 år</b>	13	326	708	1 180	1 382	2 087
<b>80+år</b>	0	94	141	242	281	886
<b>Totalt</b>	173	4 512	8 195	11 484	12 909	19 161
Hyllievång						
	2001	2010	2015	2020	2022	Prognos 2033
<b>0–19 år</b>	5	23	114	1 170	1 568	3 589
<b>20–64 år</b>	4	41	461	3 824	5 349	11 384
<b>65–79 år</b>	1	3	31	189	279	1 277
<b>80+ år</b>	0	-	5	14	30	323
<b>Totalt</b>	10	67	611	5 197	7 226	16 573

Både Västra hamnen och Hyllievång är områden som i princip var obebodda för cirka 20 år sedan men där det sedan pågått en omfattande utbyggnad. I båda områdena utgör gruppen 65 år och äldre en relativt liten andel av befolkningen, i Västra Hamnen 13% av befolkningen och i Hyllievång endast 4,2%. Utifrån prognosen ökar andel 65 år och äldre i Västra hamnen till 16% av befolkningen i området. I antal innebär detta en ökning från strax under 1700 till cirka 3000 65 år och äldre, ökningen består av cirka 600 fler som är 80 år och äldre år 2033.

I Hyllievång antas andelen 65 år och äldre öka till 10% av befolkningen i området fram till år 2033, vilket i antal innebär 1600 personer som är 65 år och äldre. Antalet 80 år och äldre tiodubblas från 30 personer 2022 till strax över 300 personer år 2033.

Hemtjänstens upptagningsområden är något större än de geografiska delområdena Västra hamnen och Hyllievång vilket innebär att befolkningmängden som redovisas i tabellen inte direkt står i proportion till antalet med insatser från hemtjänsten.

Tabell 15. Befolkningsutveckling och antal personer med insatser från hemtjänst

	Västra hamnen 2001	Västra hamnen 2022	Hyllievång 2001	Hyllievång 2022
Antal 65–79 år:	13	1 382	0	279
Antal 80- år:	0	281	0	30
Antal med hemtjänst	0	141	0	78

Utifrån antalet som har insatser nu och de förväntade befolkningsökningen tyder utvecklingen på att fler äldre i respektive område kommer att ha insatser och att planering för lämpliga lokaler för nämndens verksamheter därför behöver tas i beaktande även på lång sikt. Utifrån detta talar utvecklingen för att det kommer att behöva planeras för särskilda boenden både i Hyllievång och i Nyhamnen på sikt.

Utifrån befolkningsutvecklingen och prognosen verkar utvecklingen i dessa utbyggnadsområden tyda på att ungefär 30 år efter påbörjad utbyggnad som antalet äldre blir en lite mer omfattande grupp i ett område och därigenom har påverkan på nämndens arbete. Trots att det finns en relativt lång fördröjning är det viktigt att planering görs för ett hälsofrämjande åldrande för samtliga grupper och att samhällsservice för olika åldersgrupper tas i beaktande. Detta gäller både samhällsservice i form av transport, dagligvaruhandel

men även service som är mer socialt inriktad. Nämnden ser gärna att staden planerar för samlokalisering utifrån nya perspektiv över generationsgränser där flera olika verksamheter från olika huvudmän finns samlade med fokus på att främja hälsa och minska ofrivillig ensamhet. Nämndens arbete med Seniorens hus som idag sker på två olika områden i staden skulle framgent behöva planeras för rent lokalmässigt för att ha förutsättningar att arbeta så som konceptet är tänkt. Konkret innebär detta samlokalisering mellan både olika verksamhetsavdelningar inom nämndens uppdrag och med externa aktörer där regionens primärvård utgör en av de viktigaste parterna. Socialnämnderna ser positivt på att i ett tidigt skede vara delaktiga i och påverka utbyggnadsområdena för att bidra till att i än högre utsträckning medverka till att social och fysiska mervärden infrias för alla Malmöbor genom hela livet.

# Planering för att uppfylla framtida lokalbehov

## Lokalplanering

Tabell 16. Pågående och beställda objekt.

Objekt	Kort beskrivning (tex antal nya platser eller storlek)	Hyresvärd	Planerat färdigställande
Hylliepark	Övertagande av äldreboende, 34 lägenheter		jan 2024
Rosengård	Hemtjänstlokal	Nyfosa AB	juni 2024
Ny lokal - akutbehov	Lokal för 2 hemsjukvårdsgrupper + 1 rehabgrupp (Katrinetorp), se över möjlighet att förvärva större del av lokal på Västra Hindbyvägen 14		2024
Storgatan 20	Samlokalisera SSK kväll	Wihlborgs	2024
Ny hemtjänstlokal	Belluevue hemtjänst (Eddagatan 17, enhet Kalkbrottet) - pågår utredning om det går att samlokalisera med Stadiongatan 40	Stadsfastigheter	2024

Tabell 17. Planerade objekt och tidig information.

Objekt	Kort beskrivning	Planerat färdigställande
Nytt särskilt boende	Boende med 80 platser för att tillgodose framtida behov	2028
2 nya särskilda boenden	Boenden med 70 - 80 platser/boende	2030
2 nya särskilda boenden	Boenden med 70 - 80 platser/boende	2033
Hemsjukvård SSK	Behöver ny lokal i Fosie	2024
Ny lokal SSK/Rehab	Katrinetorps SSK behöver ny lokal och Rehab behov av ersättningslokal för Gymnastgatan 31.	2024
Ny lokal Larmcentral	Larmcentralen behöver evakueringslokal	2024
Ny lokal hemtjänst	Behöver lokal för ytterligare en hemtjänstgrupp (enheten Kungsparken, ordinärt boende)	2024
Hemsjukvården	Hemsjukvården Västra Kanalгатan 6, behov av mer utrymme	2024
Ny lokal hemtjänst	Ersättningslokal till Bulltoftavägen 17 (nuvarande avtal löper ut 2025-05-31)	mars 2025

## Kapacitet och kostnadsutveckling

I tabell 18 redovisas den årliga hyran för boendet som är planerad att färdigställas år 2028, enligt tabell 17.

Tabell 18. Tillkommande årlig hyra för nytt boende år 2028

Verksamhetsstart år	Antal nyttjare	Akkumulerat antal nyttjare	Tillkommande hyra/självkostnad	Ack. tillkommande hyra/självkostnad
2023		0		
2024		0		
2025		0		
2026		0		
2027		0		
2028	80	80	8 640	8 640
2029		80		8 640
2030		80		8 640
2031		80		8 640
2032		80		8 640

## Redovisning av de lokaler som avses att lämnas under planperioden

Säbo kommer under 2024 att utvärdera två boenden för en eventuell avveckling. Tillsammans berör det 75 boendeplatser, både gruppboende och vårdboende. Gemensamt för båda är problematiken att få lokalerna ändamålsenliga. Löpande anpassningar har gjorts under tid men det är svårt att i nuläget se om det går att anpassa eller förbättra ytterligare utifrån nuvarande förutsättningar. För att förbättra boendena krävs ett mycket större omtag för att kunna disponera ytan mer optimalt vilket behöver utredas.

Om utfallet blir att boenden avvecklas behöver ett nytt särskilt boende uppföras som matchar antal boendeplatser.

Det pågår ett arbete med översyn av korttidsplatser med anledning av vakanta platser och en sjuknande belägningsgrad de senaste åren. Eventuellt kommer ett korttidsboende avvecklas.

## Utveckling av nämndens arbete med lokaler

### Behov av strategi för att möta det framtida behovet av vård och omsorg

Förutom befolkningsförändringen, med fler äldre Malmöbor, kommer även andra typer av förändringar att påverka förvaltningen direkt eller indirekt och behovet av olika typer av lokaler. Några av dessa förändringar ligger inom ny socialtjänstlag, eventuell ny äldreomsorgslag och nära vård. Särskilt omställningen till Nära vård kommer ha en påverkan av lokalernas utformning inom hemtjänst, hemsjukvård, rehabilitering och inom särskilt boende. Därutöver står nämnden inför utmaningar kopplade till omvärldsförändringar så som förändrat klimat med fler värmeböljor och skyfall. Omvärldstrenden kompetensbrist i dubbel bemärkelse påverkas också genom både lokalisering av lokaler och lokalernas utformning. Lokaliseringen handlar till stor del om att resursnyttja medarbetarnas tid och kompetens på bästa sätt. Ytterligare en aspekt handlar om att skapa synergier mellan till exempel hemtjänstgrupper och sjuksköterskor. Stordriftsfördelar kan även finnas genom att medarbetargrupper kan samarbeta enklare vid frånvaro samt underlätta logistik.

Nämndens framtida strategi att möta framtida utmaningar och den ökande andelen äldre sker genom hur nämnden väljer att sammansätta verksamheter och tjänster utifrån sitt uppdrag. Detta skapar i sin tur ytterligare frågeställningar inom olika verksamhetsområden som kommer att påverka vilken typ av lokaler, i vilken omfattning de behövs och var i staden de behöver planeras. Detta är frågeställningar som nämnden behöver utveckla en strategi kring för att kunna möta det framtida behovet på ett hållbart och effektivt sätt.

### Behov av strategi för utveckling av verksamhetslokaler

Inventering av förvaltningens samtliga förhyrda lokaler har genomförts under 2023. Syftet med inventeringen är att kartlägga verksamhetslokalernas skick, utvecklingspotential samt att kunna utreda och säkerställa att lokalerna är ändamålsenliga och effektiva.

Det pågår även arbete om vilka förändringar som behöver göras i fastighetsbeståndet såsom utveckling eller avveckling av befintliga lokaler eller nyanskaffningar. Detta för att möjliggöra en långsiktig planering för behov och investeringar av fastigheter inom förvaltningen. Därtill är det viktigt att i riktlinjer och framtagande av strategier kunna ge en anvisning på vilka geografiska utvecklingsområden förvaltningen ska fokusera på för att kunna möta upp framtidens behov hos den åldrande befolkningen.

### Beredskap

Med extraordinär händelse avses i lagen om kommuners och landstings åtgärder inför och vid extraordinära händelser i fredstid och höjd beredskap en sådan händelse som avviker från det normala, innebär en allvarlig störning eller överhängande risk för en allvarlig störning i viktiga samhällsfunktioner och kräver skyndsamma insatser av en kommun eller region.

Den verksamhet som hälsa-, vård- och omsorgsförvaltningen bedriver är samhällsviktig vilket innebär att den är känslig för samhällsstörningar. För att klara av de utmaningar med att Malmö ska växa, samtidigt som det finns begränsad mark och ekonomi är det av särskild vikt att planera för att klara av en eventuell kris, beredskap vid extraordinär händelse som till exempel covid-19 eller en större klimatpåverkan.

Vid förändringar i befintliga fastigheter och speciellt vid nybyggnation behöver ställning tas till om byggnader och fastigheter ska utrustas med egna ersättningsfunktioner som klarar av ett längre elavbrott, avbrott i vattenförsörjning eller andra oförutsägbara händelser.

Lokalisering i staden är därför viktig att beakta för att ha lättillgänglig service och flexibilitet vid en extraordinär händelse där boende exempelvis skulle behöva evakueras.

### Funktionsprogram

Funktionsprogram inom förvaltningen ingår som en del av den större processen kring att tillgodose de behov förvaltningen har av lokaler. Funktionsprogram syftar till att sätta ramar och ange inriktning för vad lokalerna ska innehålla och ska ange både vilka byggnadstekniska funktioner som ska tillgodoses och vilken standard och utformning som lokalerna ska ha. Funktionsprogrammet anger minimikrav vid



nybyggnation.

### **Mål med lokalförsörjningen**

Tillsammans med verksamhetsavdelningarna ska bedömning göras av såväl kortsiktiga som långsiktiga lokalbehov, både gällande utformning och kapacitet. Den årligen framtagna lokalbehovsplanen utgör grunden för planeringen. Planeringsarbetet ska dessutom innefatta framtagande av investeringsplan för planerade om-, till- och nybyggnationer. För att undvika onödiga kostnader för outnyttjade lokaler är det angeläget att ständigt ha ett behovsanpassat utbud av lokaler.

Den fortlöpande lokalresursplaneringen har som mål att:

- alla verksamheter har goda och ändamålsenliga lokaler
- lokalerna anpassas till verksamheternas behov allteftersom dessa förändras
- fastighetsförvaltning utförs på ett rationellt sätt utifrån ekonomiska, sociala och ekologiskt hållbara principer
- olika myndighetskrav tillgodoses
- krav på minimal och maximal kapacitet för varje lokaltyp.