

Lokalbehovsplan 2023–2032

Hälsa-, vård- och omsorgsnämnden

Innehållsförteckning

Inledning	3
Nulägesbeskrivning	4
Vilka lokalkrävande verksamheter bedriver nämnden?	4
Beskrivning av befintligt lokalbestånd	4
Förvaltningens olika verksamhetsavdelningar	6
Nyttjandegrad och effektiviseringspotential.....	12
Bedömning av framtida lokalbehov	14
Vilka faktorer påverkar nämndens lokalbehov?.....	14
Hur ser det förväntade lokalbehovet ut framöver?	14
Planering för att uppfylla framtida lokalbehov	21
Lokalplanering	21
Planerad uppsägning av lokaler	22
Utveckling av nämndens lokalförsörjningsarbete	23

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, vilka pågående lokalprojekt nämnden har samt 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 2023–2032. För nuläget tas även processer och lokalbehov samt lokalförändringar avseende tidsperioden 2022 med.

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

Dessutom har ett längre tidsperspektiv och utblick mot år 2033 och framåt tagits hänsyn till, för att kunna se påverkan från en växande äldre befolkning och vilka behov på boende, lokaler med mera som förvaltningen kan vara i behov av framöver.

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

Tabell 1. Samtliga avtal, yta, antal fastigheter och bashyra 2021 för Stadsfastigheter respektive övriga fastighetsägare.

Fastighetsägare	Antal avtal	Yta enl. LOPE (kvm)	Fastighetsbeteckning (antal)	Bashyra 2021 (miljoner kr)
Stadsfastigheter	36	59 000	24	68,6
Övriga fastighetsägare	104	86 000	54	107,9
Totalt	140	145 000	78	176,5

En stor utmaning för nämnden är kostnadsutvecklingen vid omförhandling av befintliga avtal som löper ut under kommande år.

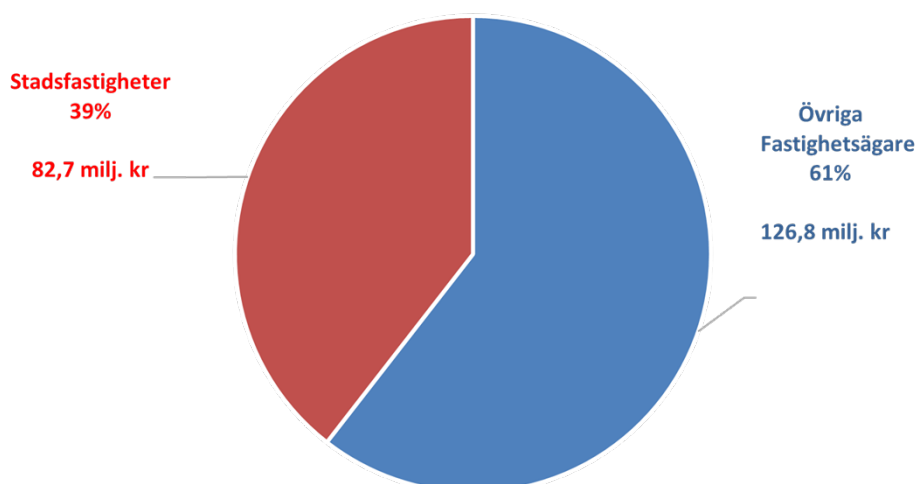
Det pågår fortfarande ett arbete med att ordna data för avtalen, vilket innebär att data i nuläget kan vara missvisande, då en del avtal avser flera olika verksamheter och därför ligger sorterat endast under en verksamhet. Exempel på ett sådant avtal är Soltofta, som innehar verksamheter särskilt- och ordinärt boende samt dagverksamhet.

I tabell 2 redovisas lokalkostnadsutvecklingen för perioden 2018 – 2021 för särskilt boende (SÄBO), ordinärt boende med hemtjänst och hemsjukvård (ORDBO) och hälsa & förebyggande.

Tabell 2. Lokalkostnadsutveckling period 2018 – 2021.

År	SÄBO		ORDBO		Hälsa och förebyggande	
	Lokalkostnader (tkr)	Andel av driftbudget (%)	Lokalkostnader (tkr)	Andel av driftbudget (%)	Lokalkostnader (tkr)	Andel av driftbudget (%)
2018	128 910	10,7	50 293	3,7	10 601	8,3
2019	130 941	10,8	51 829	3,7	10 410	8,0
2020	130 813	11,5	50 138	3,4	9 729	7,8
2021	132 519	11,4	62 963	4,0	9 626	7,5

Figur 1. Total lokalkostnad under 2021 för SÄBO, ORDBO och hälsa och förebyggande.



Tabell 3. Fördelning av lokalkostnaden under 2021 för respektive avdelning.

	Stadsfastigheter				Övriga fastighetsägare			
	SÄBO	ORDBO	Hälsa- & förebygg	Totalt	SÄBO	ORDBO	Hälsa- & förebygg	Totalt
Bashyra (tkr)	58 603	8 406	1 635	68 644	59 016	42 633	6 229	107 878
Drift (tkr)	2 332	13	925	3 270	4 776	1 285	731	6 792
Underhåll (tkr)	2 737	8 033	27	10 797	9 445	2 594	79	12 118
Boendeplatser (antal) SÄBO/Korttid	831	57	-	-	691	119	-	-
Beläggningsgrad (%) SÄBO/Korttid	90 %	90 %	-	-	84 %	71 %	-	-

Förvaltningens olika verksamhetsavdelningar

Avdelning för särskilt boende

Särskilt boende är en av fyra verksamhetsavdelningar inom förvaltningen som vidare består av åtta enheter. Fem av dessa enheter bedriver verksamheter som ansvarar för särskilt boende, en HSL-enhet utför hälso- och sjukvårdsinsatser på boendena, en kostenheter har bland annat restaurangverksamhet med restauranger utspridda över staden samt en stabsenhet med medarbetare såsom kvalitetsutvecklare, socialt ansvarig samordnare och systemadministratörer. Totalt sysselsätter avdelningen ungefär 2 000 medarbetare.

Särskilt boende

Avdelningen ansvarar, när uppstartsarbetet av boendena Havsbris och Sjöstaden är slutfört, för totalt 1 472 lägenheter fördelat på 38 olika boenden där det största boendet har 74 lägenheter och det minsta har 16 lägenheter. Därutöver finns ett växelvårdsboende på Mathildenborg med 19 lägenheter.

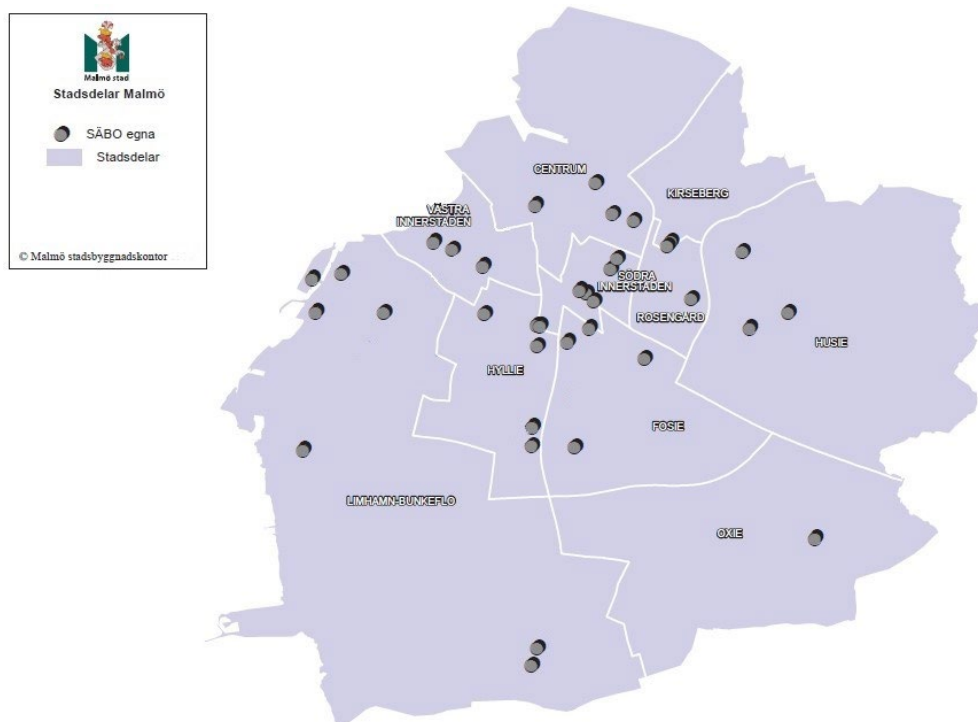
Om Malmö stad inte skulle kunna tillgodose rätt antal boendeplatser på kort sikt inom egen regi, utökas dessa platser genom ramavtal med privata boendeaktörer.

När det gäller beläggning och kö till särskilt boende har det varit ett större behov av gruppboendeplatser för personer med demenssjukdom jämfört med vårdboendeplatser. Under 2021 har beläggningen generellt varit låg på många boenden, dels då troligtvis många avstått från att ansöka om boende av rädsla för smittspridning, dels på grund av inflyttningsstopp på grund av smitta. Förvaltningen har följt Folkhälsomyndighetens rekommendationer och stoppat inflyttningar när boendet haft covid-19-smitta, samtliga boende har under pandemin varit drabbade av covid-19 vid något tillfälle.

En lägre beläggningsgrad kan även bero på att andelen Malmöbor med hög ålder har minskat och de flesta kan klara sig längre hemma med hjälp av hemtjänst och hemsjukvård. Däremot har det varit kö till gruppboenden. Verksamheten har mött behovet genom att konvertera flera lägenheter från vårdboende- till gruppboendeplats sedan 2018. Innan covid-19-pandemin var det även ett stort tryck på växelvårdsplatser men under pandemin har många brukare avstått från att söka växelvård.

Beläggningsgraden följs varje månad och i mars 2022 ökade beläggningen något. Det pågår ett arbete inom förvaltningen om hur kommunens särskilda boenden ska marknadsföras.

Figur 2. Kartan över den geografiska spridningen för boenden i egen regi.



HSL-enheten

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

Kostenhet

Tabell 4. Typ av kök inom kostenheten och placering.

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

Alla tillagningsköken är inte ändamålsenliga. Exempelvis har både Mathildensborgs och Rönnbärets tillagningskök större verksamhet idag än vad köken är utrustade för. Detta har resulterat till att det saknas personalutrymme och kontor i anslutning till köket. För att kunna möta en ökad kapacitet de närmaste åren, samt för att kunna få ett effektivt flöde mellan logistiken och produktionen, krävs en generell genomgående översyn bland de olika typer av kök som finns inom kostenheten.

Under 2021–2022 påbörjades en översyn av alla kökens produktionskapacitet, produktionsmetoder och logistik för att utveckla maten och öka kvaliteten. Produktionsvolymerna behöver flyttas från Rönnbärets och Mathildensborgs kök till kostenhetens andra kök. Det möjliggör att kunna laga mer mat från grunden, bättre uppfylla livsmedelslagens krav om säker mat, samt bredda utbudet och göra det mer jämlikt över hela staden för brukarna med till exempel valmöjligheter även på kvällsmaten. Sammantaget är det tänkt att höja kvaliteten och öka nöjdhet hos brukarna.

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.

Tabell 5. Samtliga korttidsboenden, antal platser och förvaltare.

Korttidsboenden	Antal boendeplatser	Förvaltare
Mathildensborg (Limhamn)	57	Stadsfastigheter
Söderkulla	49 (förmedlingsavtal)	Privat fastighetsförvaltare
Lundavägen (Värnhem)	44	Ägs och förvaltas av MKB
Öresundsgården, kommunens rehabiliterings avd./korttidsboende	26	Privat fastighetsförvaltare

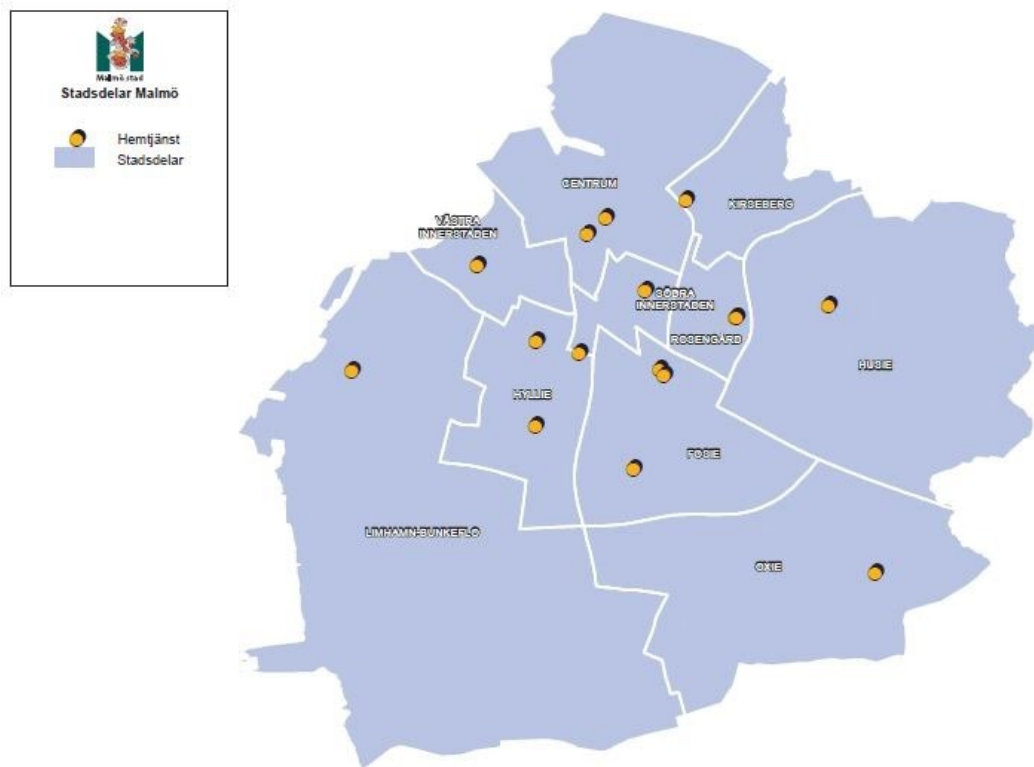
Hemtjänst- och hemsjukvårdspersonalen utgår från fasta fysiska kontor och når sina brukare främst genom att transportera sig med cykel. Det förekommer även transport med bil i områden där det är längre sträckor.

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.

Efter en analys genomförd under 2021 om korttidsenhetens organisering har förvaltningen beslutat att korttidsenheten är bättre organiserad i avdelningen för särskilt boende då det finns likheter i arbetssätt,

rutiner och kompetens mellan korttidsboenden och särskilda boenden. Organisationsövergången planeras till den 1 oktober 2022.

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 6) och har cirka 325 medarbetare.

Tabell 6. 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, Silviasystrar och rehab-gruppen Fenix.	

Avdelningen har ett särskilt uppdrag att öka livskvaliteten 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

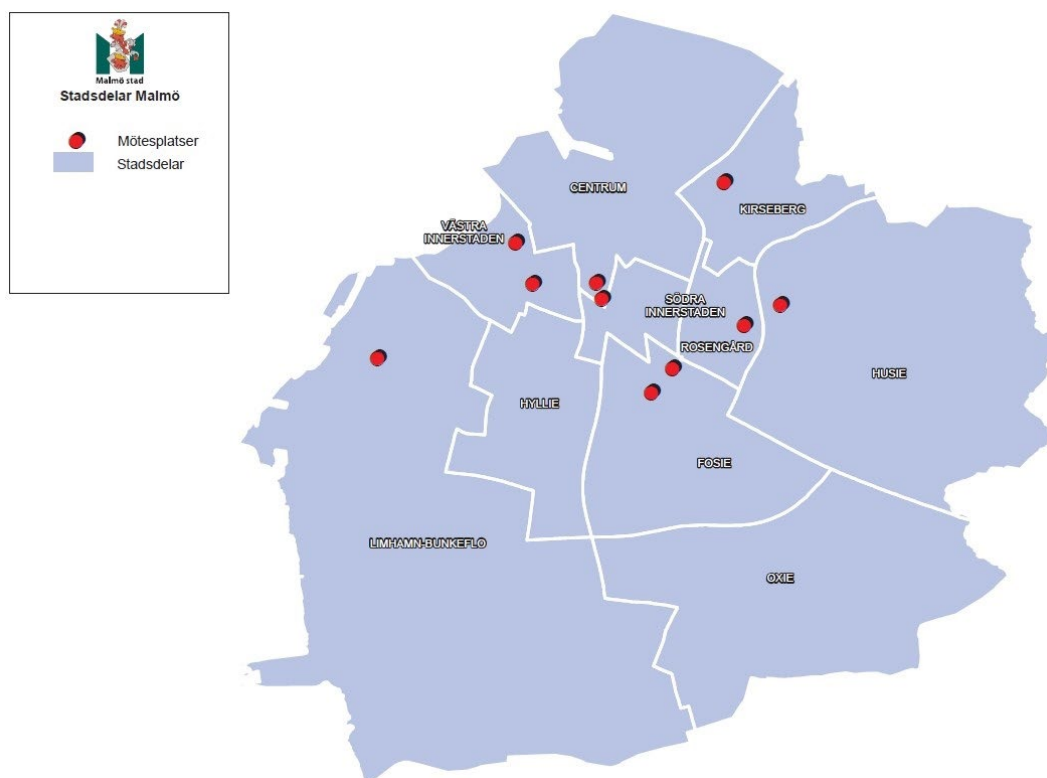
personer som kommer vara i behov av förebyggande och stödjande insatser i framtiden.

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. 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.



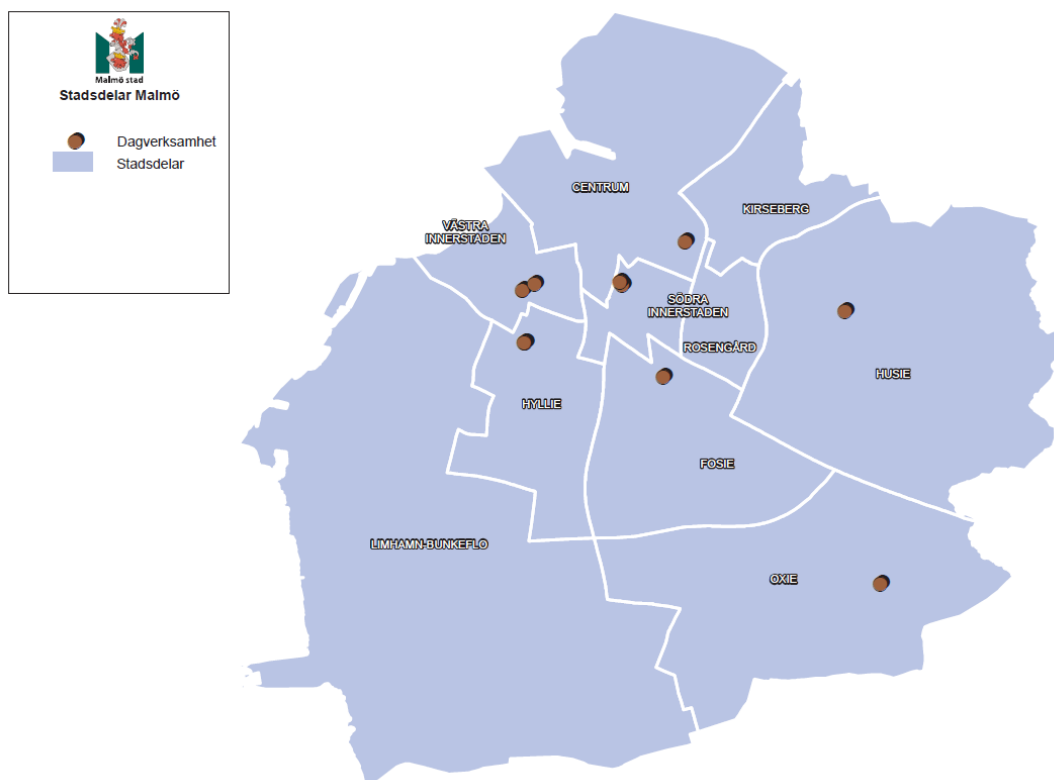
Det pågår förhandlingar om nytt avtal för Dammsfrigårdens mötesplats inkluderat renovering av mötesplatsens lokaler samt serveringskök. För mötesplats Träffpunkten förhandlas ett nytt avtal där även utemiljön har setts över.

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.



Det finns ett behov av genomgång och översyn av befintliga lokalers funktionalitet för att möta framtidens behov. 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. Idag finns möjlighet att dokumentera och ta en paus i hemtjänstlokaler, samt två mindre rum för dokumentation på Storgatan. Det finns önskemål om tillgång till ett eller ett par större rum på Storgatan som kan tillgängliggöras för dokumentation, samtals- och utbildningsrum, samt behov av motsvarande lokal på annan plats i staden. Det finns ett behov av dokumentationsrum och personalrum med tillgång till toaletter och pentry för ledsagare och avlösare.

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. Basyreskostnaden för dessa lokaler uppgick till cirka 31 miljoner kronor år 2021.

Nyttjandegrad och effektiviseringspotential

Sedan den nya lokalförsörjningsorganisationen trädde i kraft i Malmö stad under 2020 har respektive nämnd som en del i sitt reglemente, i uppdrag att säkra att de egna lokalerna nyttjas resurseffektivt.

Nyttjandegrad

Det råder idag en osäkerhet kring exakt data gällande yta vilket gör det svårt att få fram nyttjandegrad för lokalerna. Som tidigare redovisats, har förvaltningen ett flertal olika typer av avtal där det varierar vilken typ av yta, service osv. som ingår i hyresavtalet. Det finns även svårigheter då det finns 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. För att få bättre översyn håller förvaltningen på att sammanställa den data som finns, vilket kommer innebära ett fortsatt arbete under kommande år. En annan parameter som påverkar effektivitet och hur olika areor nyttjas, är att det finns flera verksamheter som delar på lokalytorna, vilket gör att en rättvis och korrekt analys är svår då avtalet inte delar upp verksamheternas olika ytor och användningsområde. Osäkerheten kring ytor och dess användningsområde innebär att det är svårt att ta fram en korrekt bild av lokalernas kapacitet, och därför blir det svårt att genomföra en ekonomisk analys. 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 har under 2021 varit låg på grund av covid-19-pandemin, för särskilda boenden i egen regi har beläggningsgraden varit i snitt cirka 87% och korttidsboendena i egen regi har haft ett genomsnitt på cirka 77 %. Beläggningsgraden har dock ökat något under 2022.

Under kommande åren planerar förvaltningen fortsätta att sammanställa data över lokalerna och ytorna som används och arbeta fram en metod över hur data kan användas och analyseras.

Effektiviseringspotential

Idag har nämnden inga uttalade direktiv vad gäller ytor per anställd eller brukare per kvadratmeter och på vilket sätt ytorna ska användas. Detta innebär att det är svårt att beräkna eventuella möjligheter att öka resurs- och lokaleffektiviteten i det brukarnära arbetet. Många av nämndens verksamheter kräver för ändamålen specifika lokaler och det finns få möjligheter att samlokalisera sig men andra verksamheter, detta gäller för till exempel särskilt boende, korttidsboende, växelvård 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.

Covid-19-pandemin har under 2020 och 2021 påverkat hur och i vilken omfattning kontorslokaler används av personal inom förvaltningen som inte arbetar brukar- eller patientnära. Fastighets- och gatukontoret arbetar stadsövergripande med hur stadens arbetsplatser skulle kunna fungera och se ut i framtiden.

I förvaltningen pågår utveckling av systemet Ibinder, som ska användas för att ge en samlad information och historik om varje lokal samt effektivare kunna hantera och avhjälpa felanmälningar och i och med det få en bättre överblick över lokalkostnader. Driftkostnader gällande el, värme, vitvaror, vattenförbrukning och sophantering ska ses över.

Förändrade arbetssätt under covid-19-pandemin har påverkat synen på framtidens arbetsplats och samtidigt har den digitala utvecklingen bidragit till att medarbetare kan jobba nästan överallt. Förvaltningen kommer att utreda möjligheten att utveckla mer flexibla kontor som är anpassade efter olika behov, beroende på arbetsuppgift. Det är fördelaktigt om lokalen kan samnyttjas med andra verksamheter och förvaltningar, vilket ökar möjligheten att dela på kostnader rörande lokaler, underhåll, material och personalutrymmen.

Vidare kommer förvaltningen aktivt söka lämpliga lokaler och i ett tidigt skede se över infrastrukturen samt göra en totalbedömning av lokalen gällande driftkostnader och infrastruktur. Vid stora brister där till

exempel nätverk saknas/felaktigt kablage finns orsakar det stora åtgärdskostnader och vid undermålig ventilation, fönster och isolering ökar uppvärmningskostnader för förvaltningen.

Bedömning av framtida lokalbehov

Vilka faktorer påverkar nämndens lokalbehov?

Lokalbehoven är beroende av många faktorer. Dels på hur staden växer och vilka behov som uppstår, dels efterfrågan inom målgruppen. Lokalförsörjningen påverkas även av förändringar av lagar och riktlinjer samt utvecklingen inom andra samhällssektorer. Ett exempel på detta är utvecklingen av nära vård som innebär att allt mer avancerad sjukvård kommer att utföras utanför sjukhusens lokaler. Nära vård kommer således ha påverkan på lokalernas utformning både inom särskilt boende, hemtjänst, hemsjukvård och rehabilitering.

Kostnaden för lokaler utgör en stor post i budgeten och arbetet med lokalförsörjningen är därför viktig ur ett effektiviseringsperspektiv. Lokaler ger också utifrån dess innehåll och utformning olika förutsättningar att bedriva verksamhet. Detta har en påverkan på både kvalitet och upplevelse av den vård och omsorg som förvaltningen bedriver. Arbetsmiljön för förvaltningens medarbetare påverkas också i hög grad av lokalerna. Lokaler som ger rätt förutsättningar för god vård och omsorg och är trivsamma att vistas och verka i gör också att förvaltningen kan vara en attraktiv arbetsgivare.

Hur ser det förväntade lokalbehovet ut framöver?

Nutid: år 2023–2027

Inom perioden nutid som omfattar åren 2023 till 2027 ökar antalet äldre successivt i Malmö år för år. Av den totala ökningen på cirka 3 900 personer under perioden utgör ökningarna i gruppen 80–89 år strax över hälften. Gruppen 90 år och äldre minskar under denna period med cirka 150 personer till 2 586 personer.

Tabell 7. Ökning av antal personer 65 år och äldre för respektive år under 2023–2027.

År	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Totalt antal 65 år och äldre	53 929	54 578	55 189	55 989	56 834	57 820
Ökning per år		649	611	800	845	986

Ökningar och minskningar av antalet äldre i stadsdelarna 2023–2027

Varken antalet äldre eller de förändringar som sker av antalet äldre är jämnt fördelade i staden. 2022 beräknas flest antal äldre finnas i stadsdelen Limhamn-Bunkeflo, följt av Hyllie och Centrum.

Tabell 8. Förändring av antal personer 65 år och äldre under perioden 2023–2027.

Område	Ökning av antal äldre under perioden 2023 - 2027 (+)	Minskning av antal äldre under perioden 2023 - 2027 (-)	2022
Centrum	1 315		7 775
Södra Innerstaden	609		3 566
Västra Innerstaden		- 786	6 719
Limhamn-Bunkeflo	812		9 170
Hyllie	464		8 375
Fosie	470		6 874
Oxie	118		2 236
Rosengård	508		2 714
Husie		- 59	4 111
Kirseberg	441		2 303
Övrigt	-	-	85

Område	Ökning av antal äldre under perioden 2023 - 2027 (+)	Minskning av antal äldre under perioden 2023 - 2027 (-)	2022
Summa	4 737	- 845	53 929

Det är också i två av de största stadsdelarna som de största ökningarna i antal äldre sker fram till 2027. Strax över 800 fler äldre i Limhamn-Bunkeflo och strax över 1 300 fler äldre i stadsdel Centrum. Trots att Hyllie har ett stort antal äldre totalt sett är ökningen fram till 2027 inte så omfattande som skulle kunna förväntas. Däremot sker relativt stora ökningar i antal i förhållande till hur många äldre som bor i stadsdelen i Rosengård, cirka 500 fler äldre och i Kirseberg cirka 440 fler äldre. I Västra innerstaden minskar antalet äldre med cirka 790 personer. En minskning sker också i Husie men endast med cirka 60 personer.

Närtid: år 2027–2032

Tabell 9. Ökning av antal personer 65 år och äldre för respektive år under 2027–2032.

År	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Totalt antal 65 år och äldre	57 820	58 892	60 081	61 159	62 226	63 263
Ökning per år		1 072	1 189	1 078	1 067	1 037

Under perioden 2027 till 2032 ökar antalet äldre med 5 400 personer i staden, vilket är en större ökning jämfört med perioden före. År 2027 är fortfarande Limhamn-Bunkeflo, Centrum och Hyllie de stadsdelarna med flest antal äldre.

Ökningar och minskningar av antalet äldre i stadsdelarna 2027–2032

Precis som föregående period är ökningarna av antalet äldre i olika delar av staden inte jämnt fördelade. Störst ökning fram till år 2032 sker i Centrum, Limhamn-Bunkeflo och Hyllie.

Tabell 10. Förändring av antal personer 65 år och äldre under perioden 2027–2032.

Område	Ökning av antal äldre under perioden 2027–2032(+)	Minskning av antal äldre under perioden 2027–2032 (-)	2027
Centrum	1 320		9 090
Södra Innerstaden	535		4 175
Västra Innerstaden		-291	5 933
Limhamn-Bunkeflo	1 141		9 982
Hyllie	784		8 839
Fosie	475		7 344
Oxie	120		2 354
Rosengård	565		3 222
Husie	517		4 052
Kirseberg	276		2 744
Summa	5 733	-291	

Särskilt boende

Under 2021 var andelen i befolkningen som bodde på särskilt boende i gruppen 80–84 år nere på 4,18 procent. En nivå som prognosticerades i förra lokalbehovsplanen först år 2025. En än mer dramatisk utveckling skedde för gruppen 85–89 år där 8,80 procent av gruppen bodde på ett särskilt boende under 2021. Föregående års lokalbehovsplan prognosticerade att 8,87 procent av gruppen skulle bo på särskilt boende år 2031 men denna nivå passerades alltså tio år tidigare än prognosticerat. Lokalbehovsplanen har de senaste åren tagit höjd för de sjunkande andelarna i framför allt gruppen 80–89 år som bor på särskilt boende men antagandet har varit relativt försiktiga sjunkande nivåer. Det stod klart att covid-19-pandemin skulle påverka med sjunkande andelar men omfattningen var svår att förutspå. Pandemin verkar ur ett lokalbehovsperspektiv för vissa åldersgrupper ha förflyttat oss mellan 5 och 10 år fram i tiden på mindre än 2 år. Samtidigt har det funnits en mycket tydlig långsiktig trend för gruppen 80–89 år att en minskande andel av befolkningen bor på särskilt boende. Dessa två förutsättningar vägs in i prognosen över behovet av särskilda boendeplatser i denna lokalbehovsplan. Prognosen över platser är just bara en prognos och ingen framtida sanning. Prognosen behöver därför ses som en framtida riktning och inte som exakta antal. Detta innebär att prognosen med allra största sannolikhet både kommer att underskatta och överskatta behovet framåt under enskilda år men förhoppningsvis är riktningen för respektive åldersgrupp korrekt.

Antagandena för hur stor andel av befolkningen i olika åldersgrupper som kommer att bo på ett särskilt boende under respektive år under prognosperioden bygger alltså utifrån ovanstående resonemang på både kortsiktiga och långsiktiga trender tillbaka i tiden. För de två yngsta åldersgrupperna hålls andelen konstant under hela tidsperioden då andelen just för dessa åldersgrupper varit de samma tillbaka i tiden över en relativt lång tidsperiod. Det finns därför heller ingen anledning att anta att andelen för dessa grupper kommer att förändras. Detsamma gäller även den allra äldsta gruppen 90 år och äldre, där har andelen som bott på särskilt boende också varit stabil över en lång tidsperiod och genomsnittet för de senaste fem åren ligger på cirka 25 procent. För de två grupperna mellan 80 till 84 respektive 85 till 89 år har andelen som bott på särskilt boende sjunkit relativt kraftigt under de senaste två åren och det finns också en mer långsiktig trend med successivt sjunkande andelar över längre tid.

Nutid 2023–2027

I den närmaste perioden under åren 2023 till 2027 har nivån justerats utifrån de senaste årens utveckling och bedömningen har gjorts att för de första åren som representerar nutid hålls andelarna konstanta. Skillnaden från föregående års prognos är att nivåerna för grupperna 80–84 och 85–89 har justerats neråt och hålls på den nivån fram till år 2027.

Tabell 11. Procentuell andel av olika åldersgrupper som är i behov av särskilt boende under 2022–2027.

	20–64 år	65–79 år	80–84 år	85–89 år	90-år
2022	0,013 %	0,96 %	4,09 %	8,58 %	24,95 %
2023	0,013 %	0,96 %	4,09 %	8,58 %	24,95 %
2024	0,013 %	0,96 %	4,09 %	8,58 %	24,95 %
2025	0,013 %	0,96 %	4,09 %	8,58 %	24,95 %
2026	0,013 %	0,96 %	4,09 %	8,58 %	24,95 %
2027	0,013 %	0,96 %	4,09 %	8,58 %	24,95 %

Andelarna appliceras på den förväntade utvecklingen av befolkningen vilket i sin tur resulterar i antal platser på särskilt boende. Eftersom antalet äldre förväntas öka så kommer en ökning ske av behovet av platser successivt även om andelarna som förväntas bo på särskilt boende hålls konstanta under denna första period. I början av perioden förväntas det behövas cirka 1 770 platser och i slutet strax över 1 850 platser. Totalt en ökning med cirka 90 platser från 2022 till 2027.

Tabell 12. Antal personer i olika åldersgrupper som är i behov av särskilt boende under 2022–2027.

	20–64 år	65–79 år	80–84 år	85–89 år	90-år	Totalt antal platser
2022	29	381	297	376	682	1 764
2023	29	384	309	383	664	1 769
2024	29	386	327	390	645	1 777
2025	30	390	341	395	637	1 792
2026	30	394	358	396	635	1 813
2027	30	399	368	412	645	1 854

Närtid 2027–2032

Under perioden 2027 fram till 2032 blir ökningarna av behovet av antal platser något större jämfört med föregående period om än inga dramatiska ökningarna i förhållande till hur mycket gruppen som helhet väntas växa. I början av perioden förväntas behovet vara cirka 1 850 platser och öka till cirka 2 065 platser år 2032. Under denna period har förvaltningen valt att göra en liten sänkning av andelen av gruppen 80–84 år för att sedan låta andelen vara konstant. Här behöver förvaltningen följa trenderna de kommande åren för att se om det är rimligt att stanna på nivån runt 4 procent. För gruppen 85–89 år antas också sjunkande andelar under denna period men att nivån stannar på 8,4 procent. Även för denna grupp behöver utvecklingen följas under de närmsta åren för att se om antagandet är rimligt.

Tabell 13. Procentuell andel av olika åldersgrupper som är i behov av särskilt boende under 2027–2032.

	20–64 år	65–79 år	80–84 år	85–89 år	90-år
2027	0,013 %	0,96 %	4,09 %	8,58 %	24,95 %
2028	0,013 %	0,96 %	4,00 %	8,50 %	24,95 %
2029	0,013 %	0,96 %	4,00 %	8,50 %	24,95 %
2030	0,013 %	0,96 %	4,00 %	8,40 %	24,95 %
2031	0,013 %	0,96 %	4,00 %	8,40 %	24,95 %
2032	0,013 %	0,96 %	4,00 %	8,40 %	24,95 %

Det är alltså framför allt i perioden närtid som ökningarna förväntas ske avseende behov av platser i särskilt boende motsvarande cirka 200 platser. Den enskilt största ökningen av antal platser sker i slutet av prognosperioden år 2031 och 2032 då ytterligare cirka 200 platser behövs.

Tabell 14. Antal personer i olika åldersgrupper som är i behov av särskilt boende under 2027–2032.

	20–64 år	65–79 år	80–84 år	85–89 år	90-år	Totalt antal platser vid årets slut
2027	30	399	368	412	645	1 854
2028	31	405	369	427	655	1 886
2029	31	412	372	454	663	1 932
2030	31	417	382	469	672	1 971
2031	32	424	387	492	675	2 009
2032	32	430	390	508	706	2 066

Långsiktig utblick år 2033 och framåt

Utrymmet som befolkningsutvecklingen skapar ger nämnden goda förutsättningar att både färdigställa nybyggnation och utveckla nuvarande boenden som är i behov av renovering och utveckling både för

brukare och personal. Covid-19-pandemin har dessutom bidragit till att fler väljer att bo hemma längre i det ordinära boendet där delar av denna effekt förväntas vara mer långtgående och bidra till en relativt långsam återgång i efterfrågan på särskilt boende. Ytterligare befolkningsökningar väntas under denna period och då bland framför allt 40-talisterna. Fram till 2035 har dessa grupper hunnit bli mellan 85 och 95 år gamla, en ålder då behovet av särskilt boende börjar bli större, framförallt för gruppen 90 år och äldre vilket kan komma att öka behovet av platser inom särskilt boende. Ökningen av antalet äldre i kombination med långa processer för planläggning och exploatering medför att nämnden behöver ta fram strategier för utbyggnad och utveckling av särskilda boenden på längre sikt. Nämnden gör därför bedömningen att det kommer behöva finnas tillgång till fler särskilda boenden i staden under denna period.

Hemtjänst

Nutid: år 2023–2027

Under perioden fram till 2027 förväntas behovet öka med cirka 75 brukare per år. Över perioden som helhet förväntas ökningen vara cirka 320 brukare totalt sett i hela staden. Störst befolkningsökningar bland äldre Malmöbor sker under denna period i de tidigare stadsdelarna Centrum med cirka 1 300 personer, Limhamn-Bunkeflo med cirka 800 fler äldre och i Södra innerstaden med cirka 600 fler äldre. I Västra innerstaden och Husie förväntas istället den äldre befolkningen minska med cirka 790 personer respektive cirka 60 personer.

Inom hemtjänst, hemsjukvård och rehabilitering kommer verksamheten ha behov av ökad flexibilitet både i förhållande till de erfarenheter som framkommit under covid-19-pandemin och i förhållande till utveckling av nära vård. Ett antal lokaler behöver bytas ut för att vara mer ändamålsenliga i förhållande till de krav som ställs. En genomgång behöver göras både för att säkerställa ändamålsenlighet och flexibilitet.

Närtid: år 2027–2032

Under perioden 2027 och fram till 2032 tilltar ökningarna av antalet äldre i staden jämfört med föregående period. Det sker en ökning framför allt i de tidigare stadsdelarna Centrum och Limhamn-Bunkeflo med cirka 1 300 respektive 1 140 personer samt i Hyllie med cirka 780 personer. Endast i Västra innerstaden förväntas befolkningen 65 år och äldre att minska med cirka 290 personer.

Under perioden 2027 fram till år 2032 beräknas utifrån befolkningsutvecklingen totalt sett i staden ytterligare cirka 530 personer behöva hemtjänst. Den genomsnittliga ökningen per år är cirka 105 individer vilket motsvarar en hemtjänstsektion per år. Under denna period sker ökningen av äldre framför allt i stadsdelarna Centrum och Limhamn-Bunkeflo för de åldersgrupper där behovet av hemtjänst börjar öka dvs. från åldern 80 år och uppåt. Det framtida behovet av ytterligare lokaler bör därför främst uppstå i dessa områden.

Långsiktig utblick år 2033 och framåt

Ytterligare befolkningsökningar väntas under denna period och då framför allt grupper som har behov av hemtjänst och hemsjukvård. År 2032 är de tidiga 40-talisterna ungefär 90 år gamla och efterkrigs-generationen födda 1945–50 är mellan 82 och 87 år, en ålder då behovet av hemtjänst brukar uppstå. Framtiden bör utifrån dessa premisser innebära att behovet av lokaler för hemtjänst och hemsjukvård ökar i de områden där grupperna finns.

Hälsa och förebyggande

Nutid 2023–2027

I dagsläget finns det cirka 150 personer som får insatser inom dagverksamhet. Antalet har minskat under pandemin men avdelningen förutspår en ökning till tidigare nivå i närtid då behoven hos målgruppen kvarstår men där man av olika anledningar inter återkommit till dagverksamheten efter pandemin.

Utifrån andelen av befolkningen 65 år och äldre som finns på dagverksamhet inom Malmö stad skulle befolkningsutvecklingen fram till 2027 innebära ett behov av ytterligare cirka 25 platser, vilket motsvarar två dagverksamheter. Detta baseras dels på hur utvecklingen sett ut historiskt i ett kort perspektiv, dels på de befolkningsökningar som sker under denna period.

Club Cefalon (dagverksamhet) har behov av en ny lokal då nuvarande hyresavtal löper ut i slutet av år 2024.

Omkring 750 personer har ledsagarservice och ytterligare ca 120 personer avlösning. Utifrån befolkningsutvecklingen under perioden 2022–2026 beräknas ytterligare 15 individer vara i behov av avlösning och cirka 50 vara i behov av ledsagning. Det ytterligare behovet av ledsagning och avlösning förväntas påverka behovet av lokaler inom avdelningen.

Utifrån ökning av befolkningen och tillgängligheten till mötesplatser beräknas behovet av mötesplatser i staden att öka med ytterligare mötesplatser under perioden 2023–2027. Behovet och efterfrågan utifrån befolkningsökningen är svår att skatta eftersom det är en öppen verksamhet som alla Malmös äldre skulle kunna vilja ta del av.

I förvaltningen finns tankar om att utveckla mötesplatser där Malmöbon kommer i kontakt med flera delar av förvaltningens olika insatser under ett och samma tak genom att träffa fixare, anhängigkonsulenter, biståndshandläggare med flera samt med tillgång till sociala aktiviteter. En mötesplats blir en naturlig ingång till förvaltningens förebyggande insatser, lättillgängligt och med seniorens behov i centrum. Det finns även utvecklingstankar att samarbeta med andra aktörer kring en sådan mötesplats för att kunna erbjuda ytterligare tjänster, likt familjecentraler men riktat till förvaltningens målgrupp.

En utveckling och omställning av det förebyggande arbetet kan påverka avdelningens lokalbehov framgent men på ett sätt som är svårt att fastställa i omfattning och form då det är avhängigt andra parametrar som till exempel samverkansformer och organisering.

Den demografiska utvecklingen visar på ett ökat behov av mötesplatser inte minst i stadens östra och västra delar. De nuvarande mötesplatserna i östra Malmö (Seniorum och Träffpunkten) är mycket välbesökta och har inte ändamålsenliga lokaler i dagsläget. Det finns behov av att skapa en helt ny mötesplats i denna del av staden. Västra Malmö växer men Limhamns mötesplats (Mathildenborg) har begränsade möjligheter att växa i storlek varpå det på sikt kan finnas behov att se över möjligheten till en ytterligare mötesplats även i denna del av staden samt utifrån den demografiska utvecklingen undersöka behovet av en mötesplats i Västra hamnen med omnejd.

Förvaltningen samarbetar med idéburen sektor gällande andra mötesplatser för seniorer och startar även upp en flexibel mötesplats på hjul (lädcykel) som kommer att kunna nå olika delar av staden med en större flexibilitet utifrån behov och önskemål.

Närtid 2027–2032

Utifrån andelen av befolkningen 65 år och äldre som finns på dagverksamhet inom Malmö stad skulle befolkningsutvecklingen under 2027 och fram till 2032 innebära ett behov av ytterligare cirka 40 platser inom dagverksamheten. Antagandet baserar sig dels på ett något längre historisk utveckling, dels på befolkningsutvecklingen under denna period. Detta motsvarar ytterligare en hel dagverksamhet. Avdelningen utreder närmare det framtida behovet både för äldre och yngre än 65 år med demens och hur detta behov ska tillgodoses på bästa sätt. Beroende på vad utredningen visar kan lokalbehovet komma att påverkas.

Inom verksamheten ledsagning och avlösning innebär befolkningsutvecklingen under denna period ett ökat

behov om ytterligare cirka 85 respektive cirka 25 individer som är i behov av ledsagning respektive avlösning. Under perioden 2027 och fram till 2032 förväntas behovet och efterfrågan på mötesplatser för gruppen 65 år och äldre öka med fler mötesplatser i staden.

Omställningen inom nära vård ger ett ökat fokus och utveckling av förebyggande insatser vilket också kan komma att påverka behovet av nya lokaler, både i egen regi och i samarbete med andra parter.

Långsiktig utblick år 2033 och framåt

Ytterligare befolkningsökningar väntas under denna period och behovet av lokaler styrs inom avdelningen för hälsa och förebyggande till viss del av hur förvaltningen väljer att tillgodose behovet genom kombinationen av hemtjänst och hemsjukvård och särskilt boende. Ju mer hemtjänst och hemsjukvård desto större behov av avlösning, ledsagning och dagverksamhet. Mötesplatserna riktar sig till äldre Malmöbor i stort och hör samman med förvaltningens utveckling av förebyggande insatser till Malmöbor generellt.

Planering för att uppfylla framtida lokalbehov

Lokalplanering

Tabell 15. Pågående och beställda objekt

Objekt	Kort beskrivning (tex antal nya platser eller storlek)	Hyresvärd	Planerat färdigställande
Segepark	77 boendeplatser	Stadsfastigheter	Förstudie klar, uppfyller ej kraven
Ny lokal	Lokal Hemsjukvård och Rehab	-	2023 - 2024
Rosengård	Hemtjänstlokal	-	2022-2023

Under hösten 2022 kommer två boenden stå klara för inflyttning, Havsbris i Tygelsjö (54 boendeplatser) samt Sjöstaden i Limhamn (74 boendeplatser).

En förstudie har gjorts på Sege Park, en kommunal fastighet om 5 268 kvm med en befintlig byggnad på cirka 10 000 kvm BTA. Förstudien visar att kraven inte uppfylls enligt förvaltningens funktionsprogram för särskilt boende, då lägenheterna är för stora och påverkar hyran för våra brukare. Även den nedåtgående trenden i befolkningsprognosen gör att förvaltningen avstår från att gå vidare med projektet, vilket innebär att endast ett gruppboende planeras att byggas fram till 2028, se tabell 16. *Planerade objekt och tidig information.*

Tabell 16. Planerade objekt och tidig information.

Objekt	Kort beskrivning	Planerat färdigställande
Nytt gruppboende	80 boendeplatser för att tillgodose framtida behov.	ca 2028
Hemsjukvård	Sammanlagning av sektioner, behöver nya lokaler i Fosie och Rosengård.	2022-2023
Mötesplats	Behov av renovering av lokaler för mötesplats Tuppen	2023
Ny lokal SSK/Rehab	Katrinetorps SSK behöver ny lokal och Rehab behov av ersättningslokal för Gymnasistgatan 31.	2022
Ny lokal Hemsjukvård SSK/Rehab	Sammanlagning av sektioner, behöver nya lokaler i Bulltofta (har idag Soltofta och Von Troilsväg).	ca 2022
Ny lokal Hemtjänst	Bellevue hemtjänst, ersättningslokal till Eddagatan 17 (enhet Kalkbrottet)	2023
Ny lokal Larmcentral	Larmcentralen behöver evakueringslokal	2022
Ny lokal ledsagare/avlösare	Samlingslokal till ledsagare och avlösare	2022
Nya lokaler dagverksamhet	Behov av ytterligare två lokaler (cirka 25 platser)	2023 - 2027
Ny lokal Club Cefalon	Hyresavtalet löper ut 2024 för dagverksamheten	2024
Nya lokaler dagverksamhet	Behov av ytterligare tre lokaler (cirka 40 platser)	2027 - 2032

Kapacitets och kostnadsutveckling

I tabell 17 redovisas den årliga hyran för boendet som är planerad att färdigställas år 2028, enligt tabell 16.

Tabell 17. Tillkommande årlig hyra för nytt boende år 2028

Verksamhetsstart år	Antal nyttjare	Akkumulerat antal nyttjare	Tillkommande hyra/självkostnad (tkr)	Ack. tillkommande hyra/självkostnad per år (tkr)
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

Planerad uppsägning av lokaler

Under våren 2022 har boendena Fosietorp (21 platser) och Bellisgården (13 platser) avvecklats. Avvecklingen av Gyllebogården (69 platser) har påbörjats och beräknas vara klar i februari 2023.

Nämnden har för närvarande inga planer på att säga upp eller avveckla ytterligare lokaler under planeringsperioden.

Utveckling av nämndens lokalförsörjningsarbete

Förändring av arbetsformer under 2023

För att tydliggöra förvaltningens förutsättningar och prioriteringar i lokalfrågor och med god framförhållning planera och bedöma framtida investeringsbehov och lokalkostnader kommer förvaltningen att inrätta en behov- och analysgrupp. Behov- och analysgruppen kommer att bestå av en representant från respektive verksamhetsavdelning, ekonomiavdelningen samt lokalenheten.

Analysgruppen arbetar på uppdrag av förvaltningens ledningsgrupp och är en central del i förvaltningens kommande arbete med att identifiera, prioritera och analysera lokalbehov som underlag för lokalbehovsplanen.

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.

Nämndens framtida strategi att möta den ökande andelen äldre och deras behov inom ramen för socialtjänstlagen och hälso- och sjukvårdslagen påverkar behovet av lokaler. Detta sker genom det val av sammansättning av verksamheter och tjänster som nämnden väljer att tillhandahålla för att möta behoven inom lagkraven. 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

Förvaltningen gjorde under 2021 en mindre tillgänglighetsanalys på ett antal lokaler där det påvisades brister på viss typ av avvikelser. Även den översiktliga bedömningen gjord 2018 på alla särskilda boenden som drivs i egen regi visade på att ett flertal av boendena har renoveringsbehov, där vissa saknade bland annat personalutrymmen, tillräckliga ytor för god vård- och boendemiljö för brukare med mera.

Dessa båda bedömningar är inte tillräckligt omfattande och djupgående för att kunna användas som underlag för att dra slutsatser och ta fram en strategi för framtida utveckling av lokalerna inom förvaltningen. Kartläggningen behöver kompletteras med ytterligare perspektiv såsom nära vård, kvalitativ bemanning och erfarenheter från pandemin.

Förvaltningen behöver göra en genomgående grundläggande och teknisk genomgång för fastigheter inom alla avdelningar för att klarlägga vilka fastigheter som ska åtgärdas, i vilken omfattning och till vilken kostnad. En sådan genomgång skulle möjliggöra en långsiktig planering för behov och investeringar av fastigheter inom förvaltningen. Därutöver är det viktigt att i riktlinjer och framtagande av strategier kunna ge en indikation på vilka geografiska utvecklingsområden förvaltningen ska fokusera på.

Förutsättningar för underhåll och upprustning samt avveckling och återställning av lokaler

Det krävs att förvaltningen skapar förutsättningar för ett genomförande av upprustning så att en gemensam standard successivt kan förverkligas. En förutsättning är att det finns centralt avsatta underhålls- och renoveringsmedel som står i proportion till de behov som kartläggs.

För att säkerställa likvärdighet både för brukare och medarbetare ska förvaltningen undersöka om medel för upprustning och underhåll samt avveckling och återställning ska finnas budgeterat förvaltningsövergripande.

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. Då förvaltningen har flera olika uppdrag krävs det att det finns olika funktionsprogram beroende på vilken verksamhet som ska bedrivas. Ett nytt funktionsprogram för särskilda boenden beslutades i mars 2020. Funktionsprogram för ordinärt boende gäller från 1 juli 2022, och utöver detta pågår arbete med att ta fram funktionsprogram för övriga lokaltyper. 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.