

Lokalbehovsplan 2026-2035

Hälsa-, vård- och omsorgsnämnden

Innehållsförteckning

Inledning	4
Strategiska ställningstaganden	6
Nulägesbeskrivning	8
Lokalkrävande verksamheter	8
Befintligt lokalbestånd.....	8
Historisk utveckling av lokalbeståndet.....	17
Historisk utveckling av lokalkostnaderna.....	18
Nyttjandegrad och effektiviseringspotential	20
Framtida lokalbehov	22
Påverkansfaktorer på nämndens lokalbehov	22
Nämndens förväntade framtida lokalbehov	23
Nutid: år 2026–2031	23
Närtid 2031-2034	31
Långsiktig utblick år 2034 och framåt	37
Lokalplanering.....	40
Planerad lokalanskaffning	40
Planerad avveckling	41
Kapacitets- och kostnadsutveckling	42
Utveckling av nämndens arbete med lokaler	44

Inledning

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

Varför behövs en lokalbehovsplan?

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

Enligt lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar (2000:1383) är kommunerna skyldiga att planera bostadsförsörjningen för sina medborgare. Lagstiftningen ställer också krav på att kommunerna ska tillgodose specifika behov hos kommuninvånarna. 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.

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 och framtida lokalbehov
- visa verksamhetsspecifika prioriteringar
- tydliggöra behov, följa upp tidigare planering och redovisa planer för utbyggnad
- identifiera problemområden och utvecklingsområden relaterade till lokalplaneringen

Avgränsning

Lokalbehovsplanen avser hälsa-, vård- och omsorgsnämnden inom Malmö stad och omfattar perioden 2026–2035.

Utöver den geografiska indelningen redovisas även lokalbehovet uppdelat på förvaltningens olika verksamhetsavdelningar och områden då lokalbehov och lokalfunktioner skiljer sig åt.

Strategiska ställningstaganden

Den demografiska utvecklingen och behovet av nära vård ställer ökade krav på hur förvaltningen hanterar sitt lokalbestånd. En växande äldre befolkning kräver anpassade bostäder samt effektiva lösningar för vård och omsorg i framtiden. Övergången till nära vård kommer att påverka till viss del utformningen av lokaler inom hemtjänst, hemsjukvård, rehabilitering och särskilt boende. Samtidigt utgör den demografiska utvecklingen och behovet av fler geografiskt lämpliga lokaler en lika stor utmaning.

Förvaltningen har två tydliga riktningar och den första är att bygga fem nya särskilda boenden fram till 2033 (det först boendet ska stå klart 2028) samt att utveckla fler "hemvårdshubbar" inom avdelningen för ordinärt boende.

Enligt befolkningsprognoser för Malmö kommer antalet personer i åldersgruppen 80 år och äldre att öka markant under de kommande åren. Detta innebär ett större behov av anpassade boendeformer som kan ge äldre den omsorg och trygghet de behöver. Särskilda boenden är en viktig del av denna omsorg, då de erbjuder både det praktiska stödet för vardagen och den medicinska tillsynen som vissa äldre behöver.

Förvaltningens syfte med planen är att säkerställa att Malmö har tillräcklig kapacitet för att möta det växande behovet av särskilda boenden för äldre. De fem nya boendena kommer att bidra till att skapa en mer hållbar och kvalitativ omsorgsstruktur. De viktigaste faktorerna är följande:

- **Demografiska prognoser:** Det finns ett påtagligt behov av att anpassa vård- och omsorgsstrukturen efter den växande andelen äldre, särskilt i åldersgruppen 80+.
- **Kapacitetsbrist:** Utan en plan för att bygga nya särskilda boenden riskerar Malmö att hamna i kapacitetsbrist, vilket kan leda till ökad belastning på nuvarande boenden och resursbrist inom hemtjänsten.
- **Kvalitetsförbättring:** Genom att investera i nya boenden kan vi förbättra både den fysiska miljön och arbetsvillkoren för personalen, vilket leder till en bättre omsorg för äldre.
- **Framtidssäkring:** De nya boendena kommer att vara flexibla och anpassningsbara för att möta framtida behov, såsom ökad digitalisering och mer individanpassad vård.

Förvaltningen har en ambition att skapa långsiktigt hållbara lösningar för äldreomsorgen. Det innebär att förvaltningen inte bara fokuserar på att bygga nya boenden utan också på att de ska vara funktionella, trygga och anpassade till dagens och framtidens behov. Det ska skapas boendemiljöer som främjar både fysisk och psykisk hälsa, med tillgång till högkvalitativ vård och en god livskvalitet för de boende. De fem nya särskilda boendena säkerställer att Malmö är rustat att möta de demografiska utmaningarna på effektivt sätt.

Den andra riktningen inom förvaltningen är att påskynda utvecklingen av

mer ändamålsenliga lokaler för hemtjänst och hemsjukvård, här kallat hemvårdshubbar. Syftet är att detta ska bidra till bättre samordning, effektivare resursanvändning samt bättre möta behoven som uppstår genom nära vård-reformen. Genom samlokalisering kan de olika yrkesgrupperna inom vård arbeta närmare varandra, vilket förbättrar teamarbetet samt flexibiliteten. Denna process har redan påbörjats i staden och utvecklingen av fler hubbar är på gång.

För att möta framtidens behov behöver förvaltningen räkna in en viss överkapacitet för att ta höjd för framtida behov. Förvaltningen ser också ett behov av att kommande lokaler behöver kunna nyttjas mer flexibelt än vad som är möjligt i stora delar av vårt befintliga lokalbestånd. Detta skapar också förutsättningar för längre hyresavtal vilket ofta är fördelaktigt för förvaltning ur både ett ekonomiskt perspektiv och planeringsperspektiv

Nämnda förändring är nödvändig då befintliga lokaler ofta är gamla och inte uppfyller dagens behov. Det finns stora skillnader i lokalernas storlek, funktioner och skick.

För att fortsatt kunna bedriva långsiktiga och kvalitativa verksamheter har en inventering av förvaltningens externa förhyrda lokaler genomförts 2024. Syftet med inventeringen är att upprätta underhållsplaner samt att kartlägga verksamhetslokalernas skick och säkerställa att lokalerna är ändamålsenliga. Dessa planer kommer bland annat att ligga till grund för beslut om utveckling, avveckling eller nyanskaffningar.

Det pågår även ett arbete att utveckla välfärdsteknik som innefattar digitala tekniska lösningar som har en betydande roll för förvaltningens lokaler, då dessa måste vara flexibla och förberedda inför framtiden.

I de stora utbyggnadsområden Hyllievång och Nyhamnen behöver förvaltningen ta ställning till vilka kommande lokalbehov det medför inom nämndens ansvarsområde.

Nulägesbeskrivning

Lokalkrävande verksamheter

Inom förvaltningen bedrivs flera olika verksamheter som är lokalkrävande: särskilt boende, korttidsboende, mötesplatser, dagverksamhet, tillagningskök, restauranger, olika typer av kontorslokaler för bland annat: hemtjänst, larmcentral, stabsfunktioner och chefer, legitimerad personal, biståndshandläggare, förebyggande verksamhet 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.

Befintligt lokalbestånd

I tabell 1-4 nedan redovisas förvaltningens prognostiserade lokalkostnader för respektive verksamhetsavdelning för interna och externa fastigheter 2024, samt information om befintliga hyresavtal med Stadsfastigheter och övriga fastighetsägare.

Tabell 1. Lokalkostnader för interna verksamhetsavdelningar

	Stadsfastigheter			
Verksamhet	SÄBO	ORDBO	Hälsa och förebyggande	Totalt
Lokalhyra (tkr)	74 234	7 759	2 520	84 513
Drift (tkr)	0	0	0	0
Underhåll (tkr)	18 861	6 312	1 754	26 927
Total lokalkostnad (tkr)				111 440
Antal boendeplatser SÄBO / Korttid				767 / 76
Beläggningsgrad SÄBO/ Korttid				94 % / 94%*
Antal avtal				36
Lokalyta enligt LOPE (kvm)				58 950
Antal fastighetsbeteckningar				24

**genomsnittlig beläggningsgrad för samtliga SÄBO och korttidsboenden i egen regi*

Tabell 2. Lokalkostnader för externa verksamhetsavdelningar

	Övriga fastighetsägare				
Verksamhet	SÄBO	ORDBO	Hälsa och förebyggande	Admin. lokaler	Totalt
Lokalhyra (tkr)	85 862	36 564	6 764	37 593	166 783
Drift (tkr)	9 220	2 632	628	1 084	13 563
Underhåll (tkr)	4 928	1 919	272	2 487	9 605
Total lokalkostnad (tkr)					189 951
Antal boendeplatser SÄBO / Korttid					748 / 75
Beläggingsgrad SÄBO/ Korttid					94 % / 91%*
Antal avtal					91
Lokalyta enligt LOPE (kvm)					84 140
Antal fastighetsbeteckningar					53

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

Tabell 3. Lokalkostnadsutveckling för SÄBO (särskilt boende) och ORDBO (ordinärt boende)

	SÄBO		ORDBO	
År	Lokal kostnad (tkr)	Andel av driftbudget	Lokal kostnad (tkr)	Andel av driftbudget
2020	130 813	11,00 %	50 138	3,35 %
2021	132 519	11,00 %	62 963	4,03 %
2022	157 925 *	10,40 %	45 523	3,28 %
2023	159 938	9,50 %	50 255	3,15 %
2024	193 105	13,50 %	55 183	3,36 %

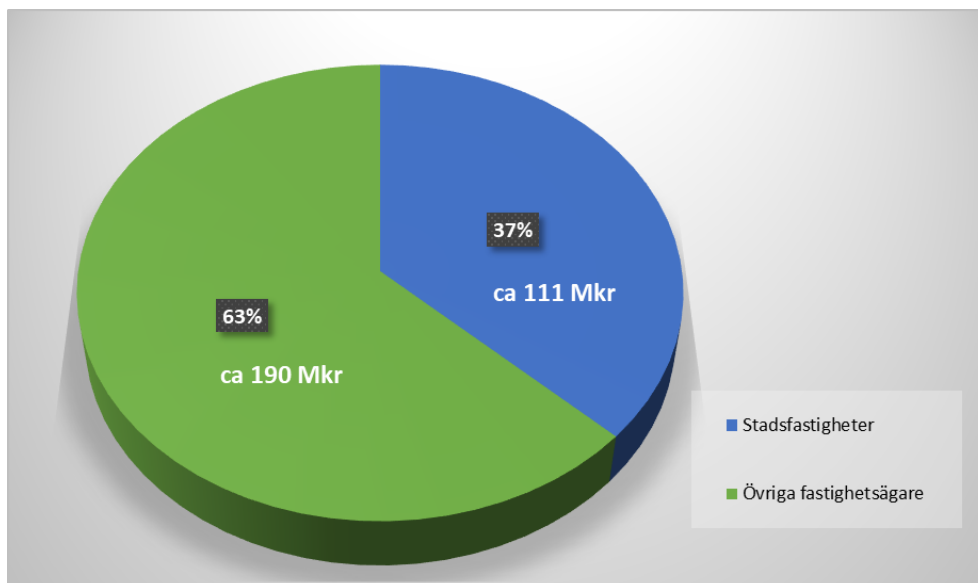
**Sedan 2022-10-01 tillhör korttiden SÄBO, därav högre lokalkostnad för SÄBO och lägre hyreskostnad för ORDBO.*

Tabell 4. Lokalkostnadsutveckling 2020-2024 för Hälsa och förebyggande samt administrativa lokaler

	Hälsa och förebyggande		Administrativa lokaler	
År	Lokal kostnad (tkr)	Andel av driftbudget	Lokal kostnad (tkr)	Andel av driftbudget
2020	9 646	7,78 %	-	-
2021	9 605	7,47 %	36 405	8,78 %
2022	10 841	8,61 %	39 410	11,97 %
2023	11 006	8,59 %	41 995	10,24 %

	Hälsa och förebyggande		Administrativa lokaler	
2024	11 936	9,63 %	41 164	9,43 %

Figur 1. Hälsa-, vård- och omsorgsförvaltningens prognostiserade lokalkostnader för 2024 fördelat på Stadsfastigheter respektive övriga fastighetsägare



Förvaltningens olika verksamhetsavdelningar och administrativa lokaler

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 måltidsenhet som förser våra boenden med måltider samt har restaurangverksamhet med restauranger utspridda över staden. Det finns även en stabsenhet med medarbetare såsom kvalitetsutvecklare, socialt ansvarig samordnare och systemadministratörer. Totalt sysselsätter avdelningen ungefär 2 300 medarbetare.

Särskilt boende

Avdelningen ansvarar för totalt 1 515 lägenheter fördelat på 39 särskilda boenden. Därutöver finns ett växelvårdsboende på Mathildenborg med 19 lägenheter.

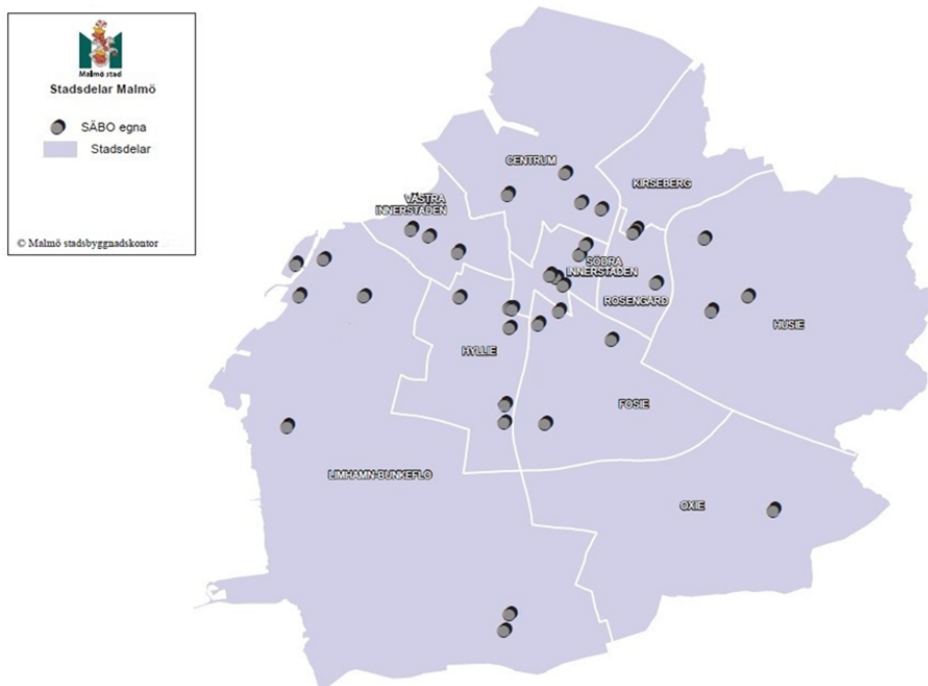
När det gäller beläggning och kö till särskilt boende har det varit ett större behov av gruppboendeplatser för personer med demenssjukdom jämfört med vårdboendeplatser. Om Malmö stad inte skulle kunna tillgodose rätt

antal boendeplatser på kort sikt inom egen regi, köps ytterligare platser genom ramavtal med Skånes kommuner och privata boendeaktörer.

Korttidsenheten har 3 boenden med totalt 151 boendeplatser. Under 2024 avvecklades Lundavägens korttidsboende med 44 boendeplatser med anledning av ett minskat behov av korttidsplatser i staden. Samtidigt öppnade Söderkullas korttidsboende upp en tidigare stängd avdelning med 11 platser.

Beläggningsgraden har fram till och med juli månad 2024 varit 94,3% i genomsnitt för särskilda boende och 85,5% för korttidsboendena. Beläggningen har dock ökat något och för augusti månad är genomsnittet 95,5% för särskilda boende och 95,7% för korttidsboende. Ökningarna beror på flera faktorer såsom att särskilt boende har konverterat fler lägenheter från vårdboende till gruppboende, Basens vård- och omsorgsboende avsatte ett antal lägenheter till korttidslägenheter för att tillgodose ett behov som kan variera över tid samt Lundavägens nedstängning och Söderkullas avdelning som öppnade.

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. Enhetens sjuksköterskor, arbetsterapeuter och fysioterapeut/sjukgymnast utför sina arbetsuppgifter ute på särskilda boenden, men utgår från ett antal administrativa lokaler i staden för att få en samordning och en effektiv

arbetsprocess.

Måltidsenheten

Måltidsenheten har tidigare haft ett behov av att samlokalisera sin stab samt skapa plats för utbildning, vilket i år kunde tillgodoses genom att Hälsa och förebyggande omlokaliserade sin verksamhet på Lekatten till Havsuttern. Enheten har nu kunnat skapat plats för stabens 8 medarbetare samt använda kök och matsal som utbildningslokaler.

Omfattande byte av maskinpark har skett under 2024 för att kunna utföra förvaltningens beslut att utveckla och förbättra maten för att öka brukarnas nöjdhet, ett arbete som kvarstår även under 2025. Det bedöms fortfarande finnas brister i ytskiktet i lokalerna och ett generellt behov av uppräschning.

I och med nämndens nya riktlinjer för biståndsbedömning kommer antalet tillagade måltider som hemtjänsten levererat att minska succesivt, under det kommande året behöver förvaltningen utvärdera hur det påverkar tillagningskapaciteten.

Tabell 5. Typ av kök inom Kostenheten och placering

Typ av kök	Antal	Syfte	Placering
Tillagningskök varav merparten (6 av 8) med utskick	8	Serva särskilda boenden och dagverksamheter med måltider	Mathildenborg, Soltofta, Rönnbäret, Husiegård, Blomstergården, Apelrosen och Dammfrigården. Dammfrigården används för närvarande som mottagningskök. Restauranger finns i anslutning till tillagningskök på Tuppen, Mathildenborg och Dammfrigården
Restaurang samt tillagningskök med utskick	2	Bedrivs i egen regi för att bl.a. motverka ensamhet hos äldre	Tuppen och Mathildenborg

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 stab, sex hemtjänstenheter, enheten hemsjukvård sjuksköterskor och enheten hemsjukvård rehabilitering.

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. Det förekommer även varierande skick i lokalerna.

Den prognostiserade befolkningsökningen inom främst gruppen 80 plus ställer ökade krav på den kommunala hälso- och sjukvården som ökar i omfattning. Med utgångspunkt i nära vård-reformen har avdelningen påbörjat ett arbete med att samla verksamheten i större "hemvårdshubbar". Vilket innebär att hemtjänst, hemsjukvård och rehab samlokaliseras i grupper om fyra till fem hemtjänstsektioner tillsammans med sin respektive hemsjukvård. Detta för att dels möta de ökade kraven på samordning mellan hemsjukvård och hemtjänst och för att mer effektivt kunna använda resurserna när Malmös befolkning åldras. Nära vård-reformen sätter därutöver mycket större krav på samarbetet och närheten mellan sjuksköterska, arbetsterapeuter, fysioterapeuter och hemtjänsten. Mer närhet mellan professionerna stärker teamarbete kring brukare/patient samtidigt som det skapar en större flexibilitet i en lokal som kan anpassas med hemtjänsten och hemsjukvårdens volymer som ständigt förändras.

Utifrån det förändringsarbete som nu genomförs inom avdelningen gör förvaltningen bedömningen att behovet av hemtjänstlokaler framgent visserligen är något osäkert när det kommer till antal kvm och antal lokaler. Däremot finns en tydlig riktning mot samlokalisering, strategisk geografisk placering och ökad flexibilitet kopplat till lokalens utformning.

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. Avdelningen arbetar utifrån beslutade insatser enligt socialtjänstlagen (SoL) samt utför insatser enligt hälso- och sjukvårdslagen (HSL). Avdelningen består av tre enheter och har strax över 200 medarbetare.

Tabell 6. 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	

Enhet	Servicetjänster	Placering
	demenssjuusköterskor och konsultativa diabetessjuusköterskor Silviasystrar och rehabgruppen Fenix.	

**Varav två dagverksamheter (Rönnen och Livbojen) pausade fr.o.m. 2023 samt 2024*

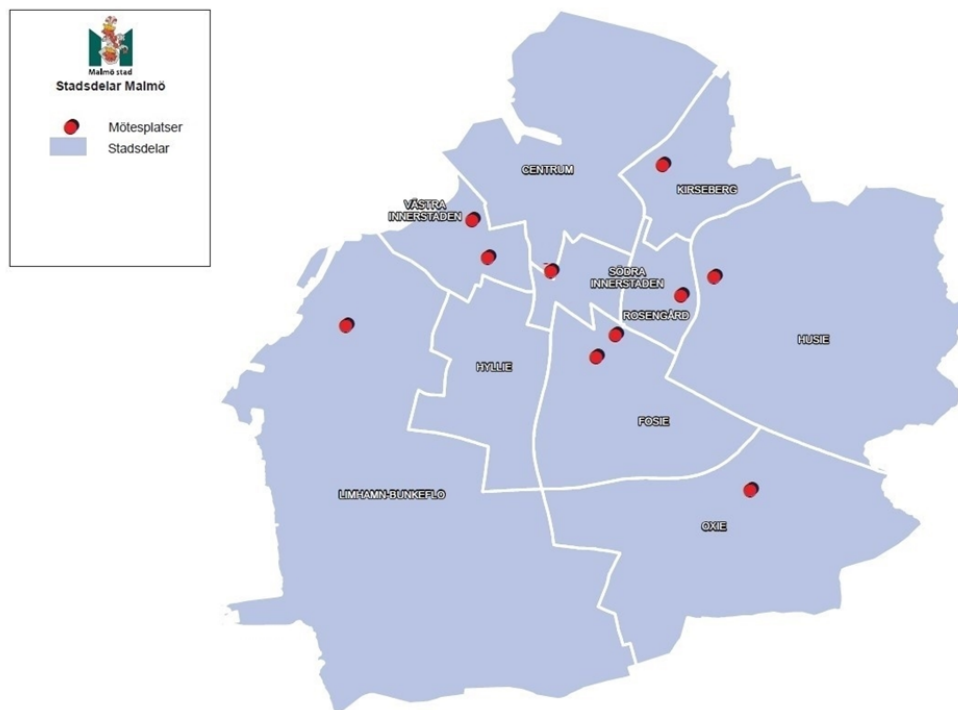
Avdelningen har ett särskilt uppdrag att arbeta hälsofrämjande och förebyggande samt motverka ofrivillig ensamhet hos Malmö stads äldre. Viktiga fokusområden är att utveckla nya former för social gemenskap och delaktighet i samhället. Då den demografiska utvecklingen visar på en ökad äldre befolkning kommer det innebära fler personer som kommer vara i behov av förebyggande och stödjande insatser i framtiden. Den nya socialtjänstlagen som förväntas träda i kraft 1 januari 2025 har också ett större fokus på förebyggande arbete än tidigare lagstiftning.

Mötesplatser

I Malmö finns det 10 mötesplatser utspridda på olika platser över staden, se figur 3. Det finns ett behov av genomgång och översyn av befintliga lokalers funktionalitet för att möta behovet i framtiden, samt ta hänsyn till utveckling av mötesplatsernas verksamhet. I planeringen ligger att samla fler förebyggande insatser under samma tak. (Se vidare under avsnittet om hälsa och förebyggande i kapitlet: *Bedömning av framtida lokalbehov*).

Aktiviteter utvecklas kontinuerligt 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 öppnades 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 under viss tid tillsammans för aktiviteter för Malmös seniorer. Vidare förekommer samarbete med idéburen sektor i olika former.

Figur 3. Karta över geografiska placeringen av mötesplatser



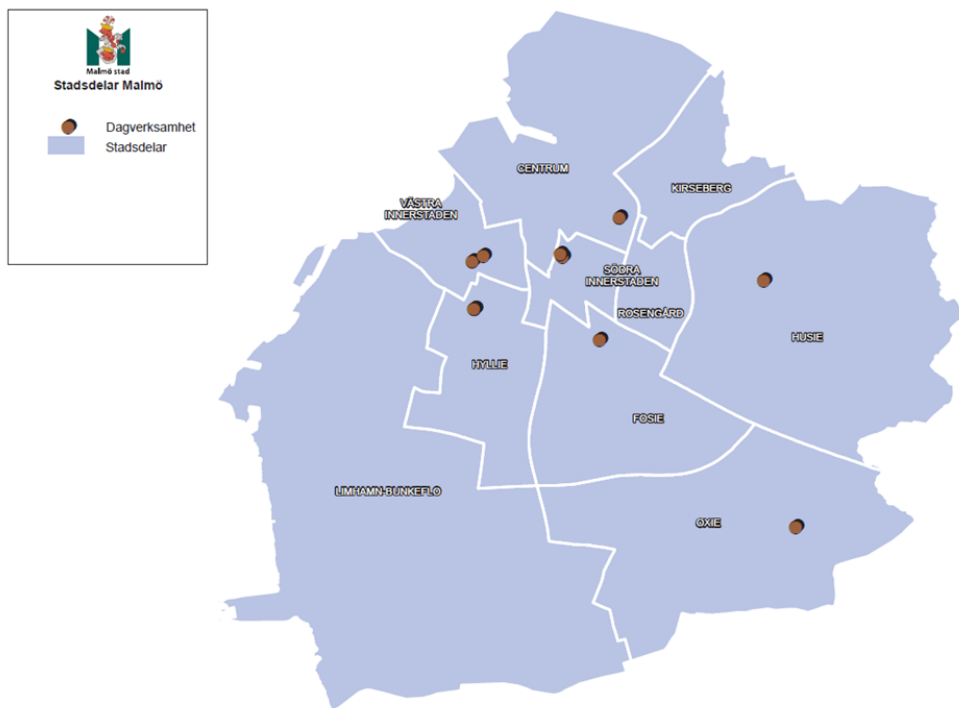
Dagverksamhet

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.

Inom dagverksamheten har antalet brukare med fysiska funktionsnedsättningar ökat. Det innebär ett ökat behov av hjälpmedel, exempelvis lyft och rullstol samt större behov av förrådsutrymme och avställningsytor. Det finns även ett behov av genomgång och översyn av befintliga lokalers funktionalitet för att möta behovet hos målgruppen. Större och fler anpassade lokaler behövs för såväl hygienrum, vilrum och möjlighet till avskilda aktiviteter.

Historiskt sett har avlösare och ledsagare utgått från brukarnas hem, men efter personalgruppens omställning till att börja samt avsluta sin arbetsdag på kontoret för att dokumentera innebär det att verksamhetslokalerna varit för få.

Figur 4. Karta över geografiska placeringen av dagverksamheter.



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. Den nya socialtjänstlagen som planeras träda i kraft den 1 januari 2025 kan innebära förändringar som kan påverka både arbetsmetoder och 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.

Administrativa lokaler

Det finns ett flertal administrativa lokaler inom förvaltningen för stabsfunktioner, biståndshandläggare, avdelningen för hälsa och förebyggande, förvaltningens enhetschefer, myndighet, larmcentralen, fastighetsservice, hemtjänst, sjuksköterskor, rehab samt kompetenscentrum och utbildningslokaler. Dessa lokaler finns utspridda i

staden och tillsammans har lokalerna en yta om cirka 16 600 kvm. Det finns ett uttryckt behov av fler och större konferensrum inom förvaltningen.

Det pågår ett arbete att hitta ny lokal till larmcentralen. Beställning och upprättande av kravspecifikation utfördes under första halvan av 2024 till LOPE (lokalprocessenheten) på Stadsfastigheter. Det befintliga hyresavtalets hyresperiod pågår till våren 2026.

Förvaltningen planerar att ta fram nyckeltal för kvadratmeteryta samt funktionalitet för administrativa lokaler. Målsättningen är att garantera likvärdiga och funktionella lokaler inom hela förvaltningen.

Historisk utveckling av lokalbeståndet

Lokalbehovsplan 2020 - 2029

Vid jämförelse med lokalbehovsplanen som beslutades 2019 har behovet av lokalförändringar inom både ordinärt boende och särskilt boende ökat.

Inom avdelningen för ordinärt boende konstaterades att det befintliga lokalbeståndet skulle räcka under prognosperioden, men att lokalernas funktionalitet behövde utredas för att möjliggöra nya arbetssätt. Sedan 2019 har personaltätheten ökat mer än förväntat och tillsammans med organisationsförändringar har verksamheten behövt genomföra lokalförändringar som inkluderar nya lokaler.

I den tidigare lokalbehovsplanen beskrevs beslutade lokalförändringar inom avdelningen för särskilt boende. Tre särskilda boenden skulle avvecklas och två nya särskilda boenden planerades att bygga. Ett av de tre särskilda boende med avvecklingsbeslut behölls och har inte avvecklats vilket är Annetorpsgården som ägs/förvaltas av staden.

Under 2022–2023 avvecklades ytterligare tre särskilda boenden som inte fanns med i lokalbehovsplan som beslutades 2019.

Av de två nya särskilda boenden som planerades - Havsbris och Sege Park är Havsbris nu färdigställt och inflyttat. Sege Park är fortfarande under utredning. Dessutom har ett nytt särskilt boende förhyrts i Limhamn - Sjöstaden som inte fanns med i den tidigare planeringen. Sjöstaden öppnades upp 2022

I mars 2024 tog förvaltningen över driften av vårdboendet Hyllie Park då den privata aktören stod utan avtal med Skånes kommuner. Hyllie Park har inte funnits med i tidigare planering och förhyrs nu. Boendet har en somatisk inriktning om 34 platser.

Tabell 7. Nya förhyrningar sedan 2020

År	Objekt	Yta (ca kvm)	Övrig info
2020	Västra Kanalgatan	440	Hemtjänsten

År	Objekt	Yta (ca kvm)	Övrig info
	6		
2021	Västra Kanalgatan 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
2024	Västra Hindbyvägen 14	540	Hemtjänst
2024	Von Troils väg 1	1 300	Hemtjänst
2024	Hyllie park	2 116	Särskilt boende

Historisk utveckling av lokalkostnaderna

Tabell 8. Redovisas lokalkostnadsutvecklingen för perioden 2020 - 2024 för verksamhetslokalerna

	SÄBO		ORDBO		Hälsa och förebyggande		Administrativa lokaler	
År	Lokal kostnad (tkr)	Andel av driftbudgetet	Lokal kostnad (tkr)	Andel av driftbudgetet	Lokal kostnad (tkr)	Andel av driftbudgetet	Lokal kostnad (tkr)	Andel av driftbudgetet
2020	130 813	11,00 %	50 138	3,35 %	9 646	7,78 %	-	-
2021	132 519	11,00 %	62 963	4,03 %	9 605	7,47 %	36 405	8,78 %
2022	157 925 *	10,40 %	45 523	3,28 %	10 841	8,61 %	39 410	11,97 %
2023	159 938	9,50 %	50 255	3,15 %	11 006	8,59 %	41 995	10,24 %
2024	193 105	13,50 %	55 183	3,36 %	11 936	9,63 %	41 164	9,43 %

*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. Samtidigt finns en potential till effektivare utnyttjande av lokalerna som kan dämpa kostnadsutvecklingen. Det finns också en osäkerhet i hur förändringar i omvärlden och införandet av ny internhyresmodell under 2024 kommer

påverka kostnadsutvecklingen på sikt.

Internhyresmodellen omfattar Malmö stads egenägda verksamhetslokaler som förvaltas av stadsfastigheter. Modellen bygger på att hyresgästen betalar genom hyreshöjning för 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 driftkostnader (drifthyra) och en del 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 9. Lokalkostnader för interna lokaler 2022 - 2024

Interna lokaler (stadsfastigheter)	2022	2023	2024
Hyra (MNKR)	88	101	111
Yta (BTA)	58 950	58 950	58 950
kr/kvm	1 493	1 713	1 883

Yta i tabell uppger lokalernas area, ej bruttoarea (BTA)

Tabell 10. Lokalkostnader för externa lokaler 2022 - 2024

Externt inhyrda lokaler	2022	2023	2024
Hyra (MNKR)	162	158	190
Yta (LOA)	89 645	84 143	84 140
kr/kvm	1 807	1 878	2 258

Felmarginal kan finnas på kr/kvm pga avtalstider. Förvaltningen har även förmedlingsavtal inom avdelningen för särskilt boende, vilket innebär att kostnader för vakanta bostäder finns med i hyra, men däremot redovisas inte ytan.

Tabell 11. Lokalkostnader

Lokalkostnader	2020	2021	2022	2023	Prognos för 2024
Lokalkostnad i mnkr, exklusive ersättning till fristående aktörer.					
Andel av nämndens totala kostnader, %					

Nyttjandegrad och effektiviseringspotential

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 upptagen.

Som tidigare nämnts i planen har beläggningsgraden fram till augusti 2024 varit 94,3 procent i genomsnitt för särskilda boende och 85,5 procent för korttidsboendena. Beläggningen har dock ökat under året, så för augusti månad är genomsnittet 95,5 procent för särskilda boende och 95,7 procent för korttidsboende. Ökningarna beror på flera faktorer, såsom att fler lägenheter har konverterat från vårdboende till gruppboende samt att korttidsboendet på Lundavägen har avvecklats under våren.

Potential för effektivisering

Flera av nämndens verksamheter kräver för ändamålen specifika lokaler och det finns få möjligheter att samlokalisera sig med andra verksamheter. Detta gäller framför allt hemtjänsten, särskilt boende, korttidsboende, växelvård och till viss del dagverksamhet.

När det gäller hemtjänsten är det svårt att samlokalisera som man arbetar idag, men genom mer ändamålsenliga lokaler, "hubbar", finns potential att kunna minska antalet kvm/medarbetare. Här finns även en teoretisk

möjlighet att samlokalisera hemtjänst kopplat till något av kommande SÄBO som ska byggas.

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. Detta innebär en ökad möjligheten att dela på kostnader kopplat till lokalen.

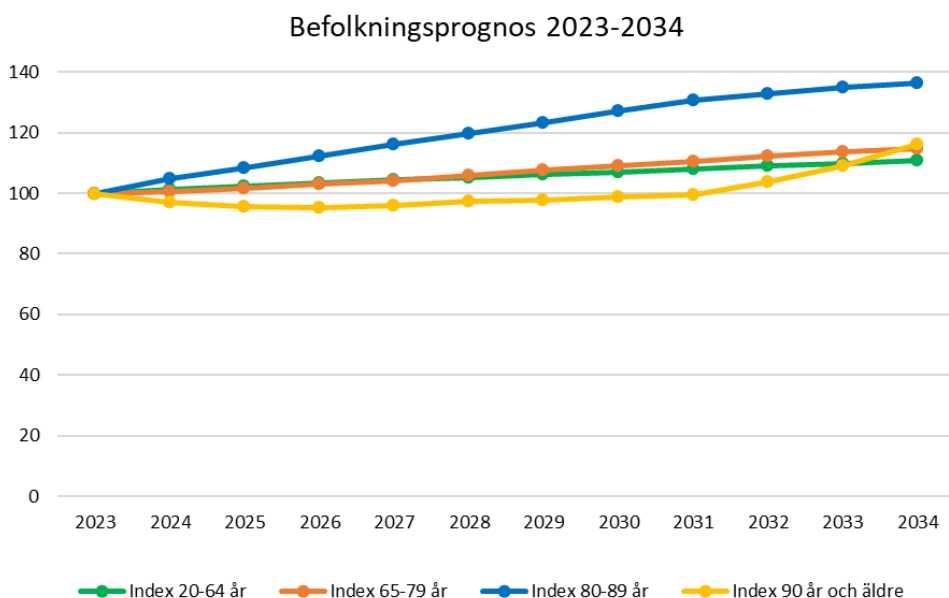
Under 2024 har det pågått ett arbete med inventering av förvaltningens externa förhyrda lokaler och det har tagits fram underhållsplaner. Syftet var att kartlägga verksamhetslokalernas skick och utvecklingspotential. Generellt är det många lokaler som är i behov av renovering och uppfräschningar på ytskikten. En del lokaler och boenden är i behov av förändring då de inte är ändamålsenliga.

Framtida lokalbehov

Påverkansfaktorer på nämndens lokalbehov

Befolkningsutveckling

Antalet äldre Malmöbor förväntas öka med strax under 11 000 personer fram till år 2034. Ökningar sker framför allt i gruppen 65–79 år (cirka 6 000 personer) och gruppen 80-89 år (cirka 4 400 personer). Gruppen 90 år och äldre minskar fram till 2026 för att sedan öka successivt med totalt 450 personer fram till 2034.



Utvecklingen fram till 2034 innebär att hela gruppen 65 år och äldre ökar med cirka 20 procent vilket motsvarar strax under 11 000 personer. Den procentuellt största ökningen sker i gruppen 80–89 år där ökningen är 37 procent mellan 2023 och fram till 2034.

Utifrån den senaste tillgängliga statistiken från 2023 för Malmö stad hade 21 procent av befolkningen i gruppen 80 år och äldre hemtjänstinsatser och 8,8 procent av befolkningen 80 år och äldre bodde på särskilt boende. Om motsvarande procentsatser skulle appliceras framåt till 2034 skulle det innebära att antalet personer 80 år och äldre med hemtjänst ökar från 3 140 år 2023 till 4 170 år 2034. På samma sätt skulle antalet personer på särskilt boende öka från 1 300 till 1 750. Siffrorna avser median under året och speglar därför inte det verkliga antalet unika brukare inom förvaltningen. Beräkningen syftar till att omsätta befolkningsutvecklingen till siffror utifrån verksamheten och dess omfattning och synliggöra framtida behov. I denna lokalbehovsplan gör vi avseende hemtjänsten två olika scenarier. Det första scenariot bygger på att det senaste årets andel av

befolkningen som har insatser inom ordinärt boende appliceras framgent i kombination med den förväntade befolkningsutvecklingen. Det andra scenariot utgår från att trenden över utvecklingen tillbaka i tiden inkluderas i prognosen framåt över hur stor andel av befolkningen 80 år och äldre som kommer att ha hemtjänst. Även detta scenario kombineras ihop med den förväntade befolkningsutvecklingen i staden.

Scenario 2 och förutsättningar kopplade till scenario 1

Utvecklingen av folkhälsan och den förväntade medellivslängden har över tid förbättrats i Sverige. Sammantaget gör detta att befolkningen lever allt längre. Förbättrade behandlingsmetoder i form av medicinsk-teknisk utrustning och läkemedel gör att fler kan leva längre med kroniska sjukdomar. Detta är inte liktydigt med att kostnaderna alltid minskar inom hälso- och sjukvård och äldreomsorg i stort.

Antagandena kring utveckling av andelar av befolkningen som har behov av insatser från förvaltningen bygger på en tydlig fortsättning av den positiva hälsoutveckling som har varit. För att detta ska hålla i sig kräver det i sin tur insatser av olika aktörer på olika nivåer. De minskade andelarna bygger alltså inte på att det ska ske prioriteringar där grupper inte får sina behov tillgodosedda utan snarare på att behovet inte uppstår alls eller infaller senare. För att antagandena under *Nämndens framtida förväntade lokalbehov* ska kunna infrias bygger det på att också följande områden utvecklas så att det gynnar äldres hälsa och välmående.

- Reformen en god och nära vård får avsedda effekter.
- Förvaltningen ökar omfattningen och takten i sina förebyggande insatser. Särskilt i Malmös socioekonomiskt utsatta områden.
- Staden antar ett livsloppsperspektiv och i högre grad inkluderar äldre i sitt fokus kring förebyggande arbete, inkludering och tillgänglighet.
- Implementering av stadens MR-policy.
- Fler anpassade och tillgängliga bostäder för äldre i olika socioekonomiska grupper.
- Att riskfaktorn ofrivillig ensamhet minskar i staden.
- Att fler äldre kan delta och vara socialt aktiva utifrån sina behov och förutsättningar.

Ovanstående utgör områden som nämnden eller staden som helhet har rådighet över. Det tydliggör också att styrning och ledning inom olika policyområden har påverkan på varandra på ett sätt som kanske inte alltid tydliggörs i stadens olika utvecklingsarbeten och satsningar.

Nämndens förväntade framtida lokalbehov

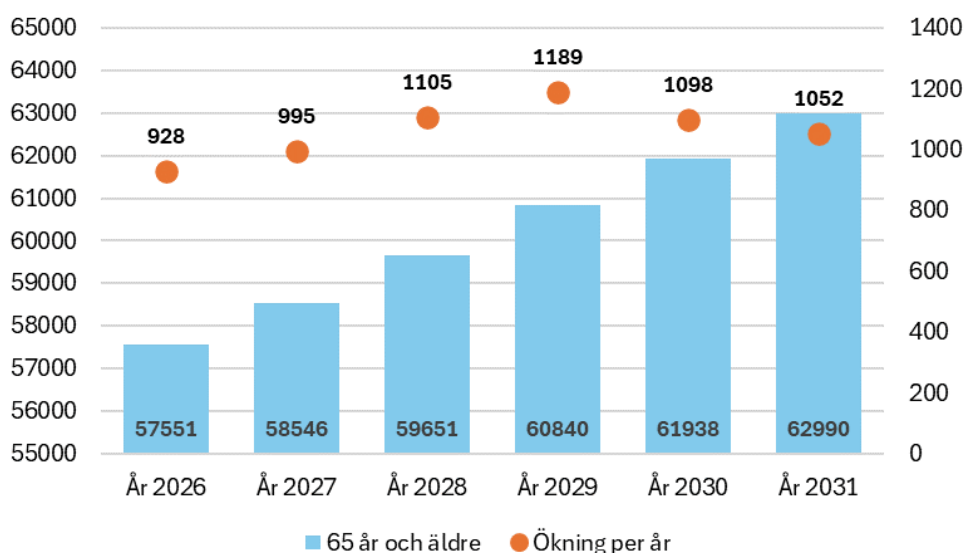
Nutid: år 2026–2031

Hur ser det förväntade lokalbehovet ut framöver?

Nutid: år 2026 - 2031

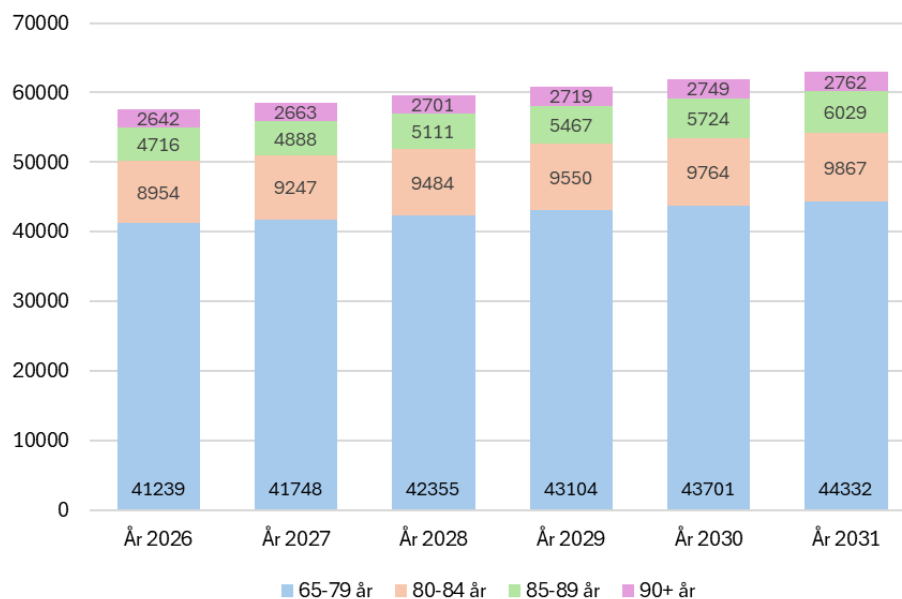
Ökningen bland Malmöbor 65 år och äldre är relativt jämn mellan åren 2026 och 2031. Inom den totala ökningen på cirka 1 000 personer per år, står gruppen 80 år och äldre för mellan 40 procent och 50 procent av ökningen i antal personer, trots att gruppen 80 år och äldre bara utgör cirka 30 procent av hela gruppen 65 år och äldre. Gruppen 65–79 år förekommer i nämndens verksamhet, men utgör en relativt liten grupp. Det är framför allt gruppen 80 år och äldre som har biståndsbedömda insatser enligt socialtjänstlagen och har därmed också störst påverkan på nämndens verksamhet och behov av lokaler.

Figur 5. Befolkningsprognos antal 65 år och äldre år 2026 - 2031



Gruppen 65–79 år är relativt stor, cirka 41 00 personer i periodens början för att öka till cirka 44 000 personer år 2031. Gruppen utgör personer som nyligen slutat arbeta och ofta går från en fas i livet till en annan, vilket kan innebära relativt stor omställning. Samtidigt som nämnden ska hantera ökningarna i gruppen 80 år och äldre krävs också tydliga och långsiktiga strategier för att nå gruppen 65–79 år med effektiva förebyggande och hälsofrämjande insatser som syftar till att öka antalet friska år. Insatserna behöver rikta sig både mot att främja såväl fysisk som psykisk hälsa och även inkludera sociala aspekter av välmående genom att minska ofrivillig ensamhet.

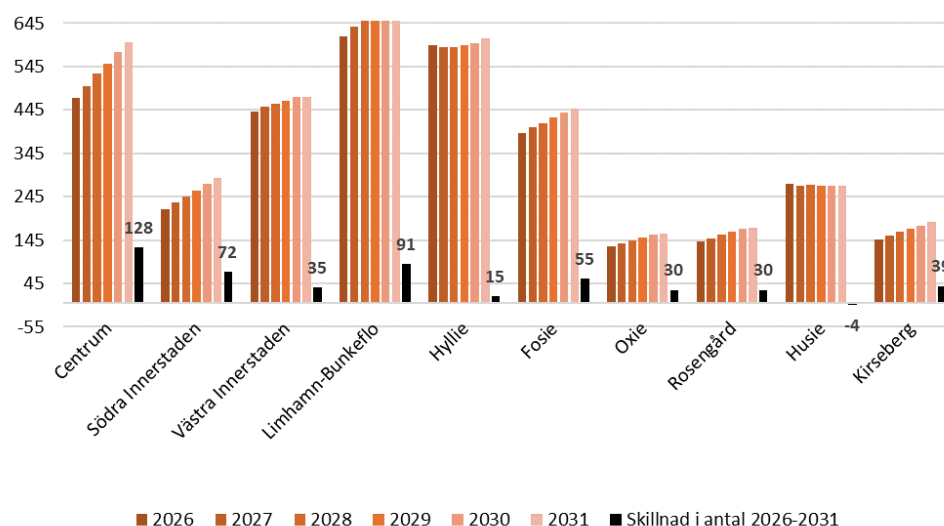
Figur 6. Befolkningsprognos 65 år och äldre uppdelat på åldrar år 2026 - 2031



Ordinärt boende - hemtjänst

Scenario 1 - konstant andel 2026 - 2031

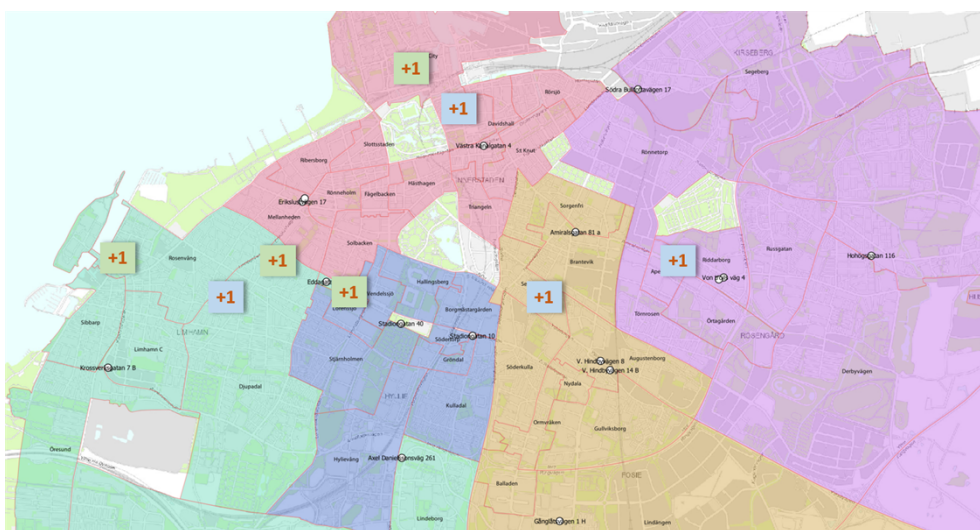
Som tidigare beskrivits utgår vi från två alternativa scenarier för att förutspå möjlig framtida utveckling. I detta scenario utgår vi från att andelen 80 år och med hemtjänst enligt Koladas definition förblir konstant över tid. Det vill säga att för åren 2026 till 2031 antas 21 procent av alla äldre Malmöbor ha insatser respektive år.



Att låta andelen med behov av hemtjänst vara konstant över perioden innebär att totalt kommer strax under ytterligare 500 personer vara i behov av hemtjänst mellan 2026 och 2031. Störst ökning sker i Centrum, Limhamn/Bunkeflostrand och i Södra Innerstaden. I detta antagande tas

inte hänsyn till att olika stadsdelar kan ha olika befolkningsstrukturer utöver antal äldre, exempelvis skillnader i socioekonomi och hälsa som kan komma att påverka behovet av hemtjänst. Likaså inkluderas inte antaganden kring bebyggelsens karaktär, i form av om många äldre antas bo i mer eller mindre tillgängliga bostäder, vilket också kan komma att påverka behovet av hemtjänst.

Figur 7. Karta förväntat nytt behov av sektioner under perioden 2026 - 2031

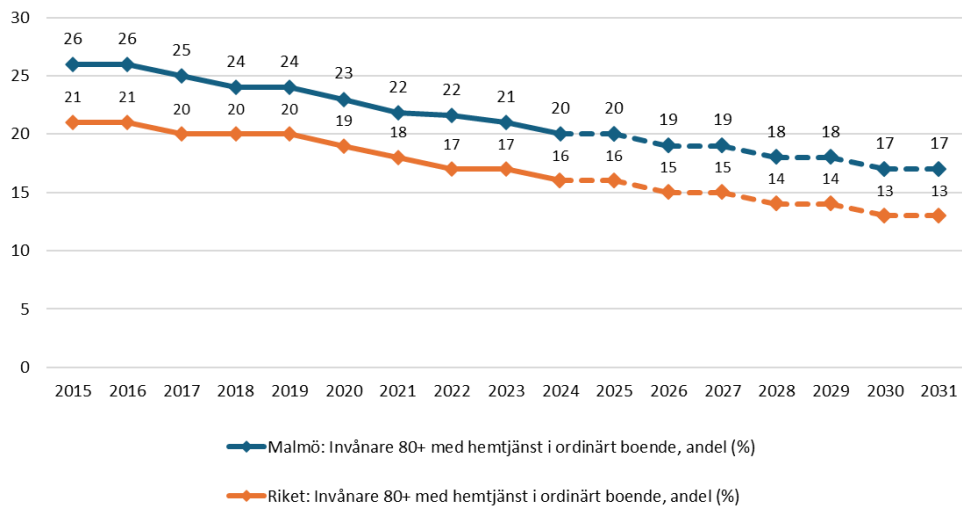


Antal personer 80+ med hemtjänst i ordinärt boende, dividerat med antal invånare 80+ den 31/12. Uppgift om antal personer med beviljad hemtjänst i ordinärt boende avser fram till 2020 ett snitt av årets månader, från 2021 en kommunindividuell median. Personer med hemtjänstbeslut som endast omfattar trygghetslarm, matdistribution, avlösning eller ledsagning har exkluderats. Ålder beräknas efter hur många år personen har fyllt vid dagen av mätning (sista dagen) respektive månad. Källa: SCB och Socialstyrelsen.

Scenario 2 - minskande andel 2026 - 2031

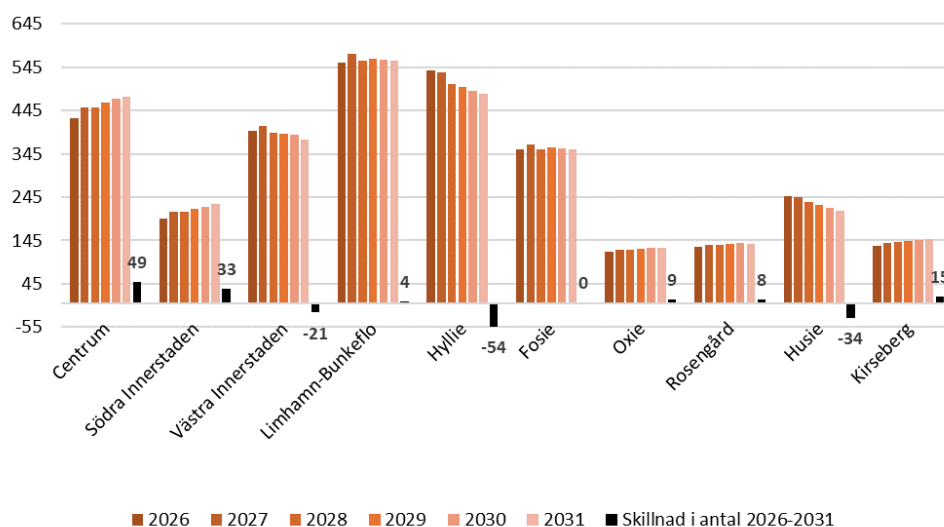
Sedan 2015 visar data från Kolada att andelen av den äldre befolkningen som har hemtjänst (scenario 1) successivt sjunkit från 26 procent till 21 procent fram till 2023. Malmö ligger något över riket och har en högre andel med hemtjänst, men följer den sjunkande trenden. Framåt kan det därför antas att trenden fortsätter att utvecklas mot att en lägre andel av befolkningen som är 80 år och äldre har hemtjänst. Utmaningen är att förutspå takten på den minskade andelen. Ett antagande kan utifrån tidigare utveckling vara att andelen fortsätter att sjunka med en procent per två år. Detta innebär en fortsatt minskning, men i något långsammare takt.

Figur 8. Utveckling av andel invånare 80+ med hemtjänst i Malmö och riket 2015 - 2023 samt prognos till 2031



Utvecklingen och antagandet om sjunkande andel av befolkningen 80 år och äldre som har hemtjänst innebär att 2026 har cirka 3 099 personer hemtjänst och framtill 2031 kommer antalet i princip vara detsamma, 3 110 personer. Antalet i gruppen 80 år och äldre totalt sett i Malmö ökar, men eftersom antagandet utgår från en sjunkande andel så ökar inte gruppen med hemtjänst. För att antagandena ska vara rimliga krävs en fortsatt positiv utveckling där fler äldre lever fler så pass friska år att de kan åldras självständigt i högre grad och därigenom att insatser från nämnden skjuts framåt eller blir färre i antal och omfattning. Som beskrivits tidigare i detta kapitel behöver flera områden så som förebyggande arbete fortsatt utvecklas både inom nämndens verksamhet och i staden i stort för att så ska ske.

Figur 9. Prognos över förväntat antal med hemtjänst i gruppen 80 år och äldre uppdelat stadsdelar år 2026 - 2031

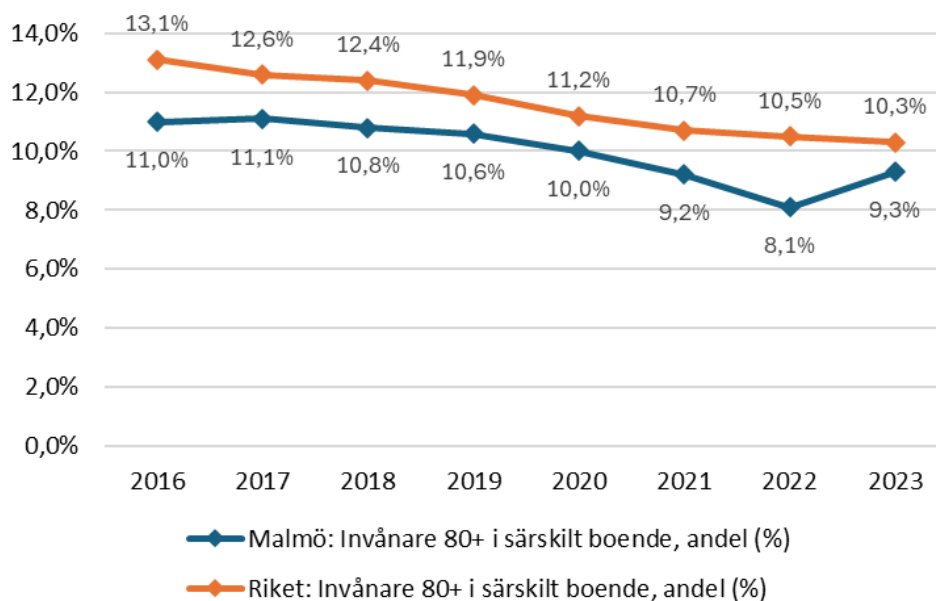


En sjunkande andel av antalet äldre med hemtjänst i kombination med befolkningsprognosen på stadsdelsnivå påverkar fördelningen i staden vart flest äldre kommer att ha insatser. I Centrum, Södra innerstaden och Kirseberg förväntas relativt små ökningar ske och i övriga stadsdelar förväntas antalet med hemtjänstinsatser att minska eller vara konstant. Största minskningen förväntas ske i Hyllie med cirka 54 personer.

Ordinärt boende - hälso- och sjukvårdsinsatser för personer med personlig assistans En osäkerhet finns kring huruvida förvaltningen kommer att ta över utförandet av kommunal hälso- och sjukvård samt hjälpmedelsförskrivningen för gruppen personer med personlig assistans i ordinärt boende. Blir det så finns ett stort behov av ytterligare lokaler med omfattande lagring av hjälpmedel.

Särskilt boende

Både förvaltningens egen statistik och hämtade siffror från Kolada visar på en sjunkande andel av gruppen 80 år och äldre som bor i särskilt boende (scenario 2).



Under åren med covid-19 syns det i stället tydligt att andelen minskade i högre grad jämfört med tidigare år och att en återhämtning gjordes mellan 2022 och 2023. Om åren med covid-19 exkluderas och utgångspunkten i stället är 2016 fram till 2020 så sjönk andelen 80 år och äldre som bodde på särskilt boende i Malmö med en procentenhet på fyra år. I riket var motsvarande minskning nästan två procentenheter på fyra år. Malmös statistik uppdelat på åldersgrupper visar att för gruppen 80–84 år sjönk andelen som bodde på särskilt boende med cirka en procent från 2015 fram till 2024. För gruppen 85–89 år var motsvarande minskning cirka två procentenheter. För båda grupperna syns samtidigt att andelarna ökat både 2022, 2023 och 2024 jämfört med 2021 då andelarna för båda dessa grupper var som lägst. Detta tyder på att det pågått och pågår en

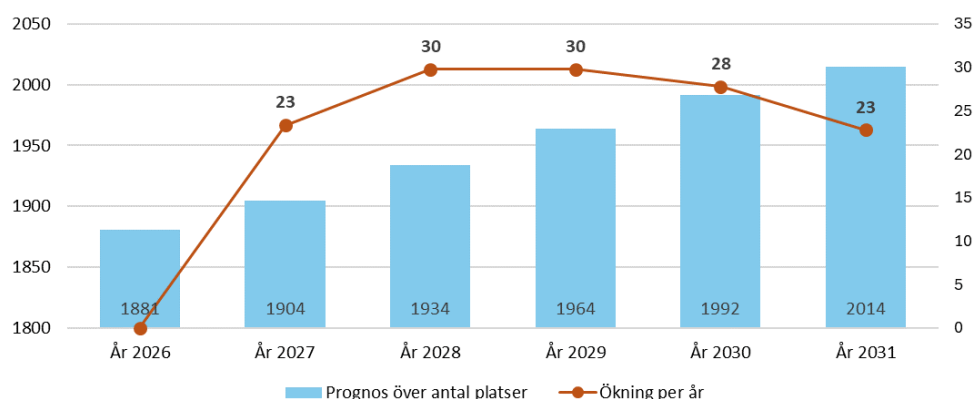
återhämtning från pandemin. Men viktigt att notera är att nivåerna för båda grupperna är inte så höga som före pandemin. Trots en pågående återhämtning antas att trenden med sjunkande andelar av befolkningen som bor på särskilt boende i dessa två åldersgrupper kommer att fortlöpa framåt. Antagandena har dock justerats till att de sjunkande andelarna sker i långsammare takt för gruppen 85–89 år än vad som skett tidigare, en procentenhet över hela perioden fram till 2034. För gruppen tidigare antas utveckling fortgå i ungefär samma takt och sjunka med en procentenhet över tio år.

Tabell 11. Procentuell andel av olika åldersgrupper som är i behov av särskilt boende under 2026 – 2031

Årtal	20-64 år	65-79 år	80-84 år	85-89 år	90- år
2026	0,013 %	1,00 %	4,10 %	8,60 %	25,20 %
2027	0,013 %	1,00 %	4,00 %	8,50 %	25,20 %
2028	0,013 %	1,00 %	3,90 %	8,40 %	25,20 %
2029	0,013 %	1,00 %	3,80 %	8,30 %	25,20 %
2030	0,013 %	1,00 %	3,70 %	8,20 %	25,20 %
2031	0,013 %	1,00 %	3,60 %	8,10 %	25,20 %

Grupperna 20–64 och 65-79 år som har bott på särskilt boende har varit stabila över lång tid och dessa beräknas därför bestå över hela tidsperioden. På samma sätt behålls andelen som är 90+ år och äldre konstant över tid.

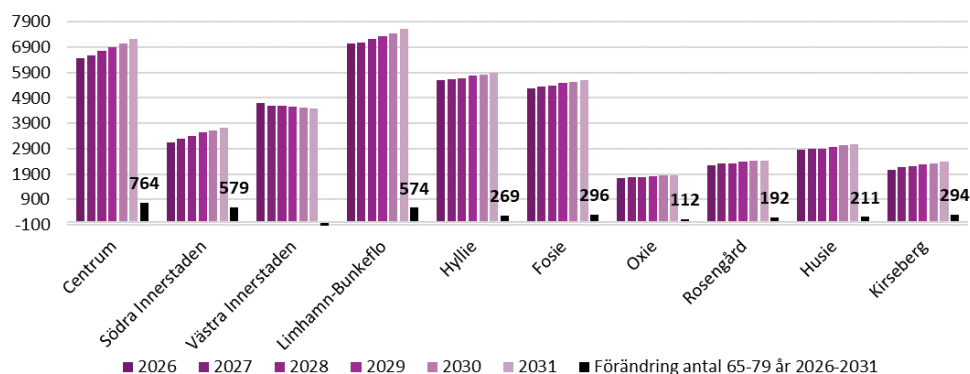
Figur 10. Prognos över antal platser på särskilt boende 2026 - 2031



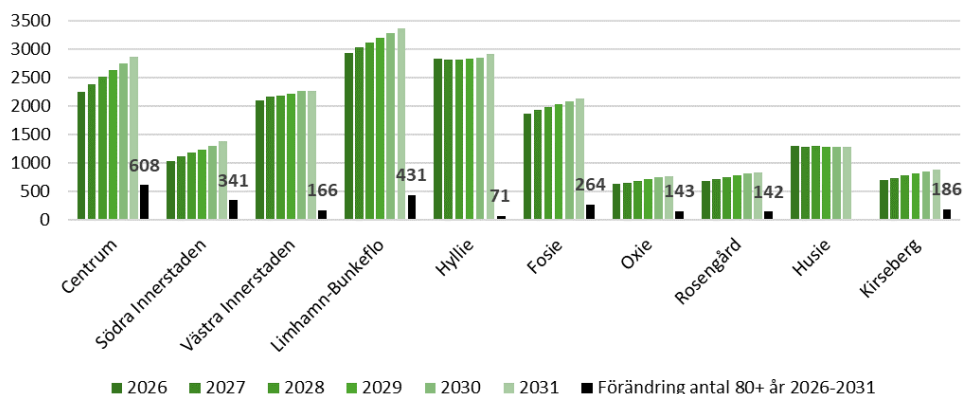
De prognostiserade andelarna i kombination med befolkningsprognosen för åldersgrupperna ger i sin tur en prognos över det framtida behovet av platser på särskilt boende. I och med antagande om sjunkande andelar i två åldersgrupper som är stora och antas öka under prognosperioden så bidrar detta till att behovet av platser ökar under åren 2026 - 2031.

Hälsa och förebyggande

Avdelningen för hälsa och förebyggande har ett stort fokus på de hälsofrämjande och förebyggande insatserna i förvaltningen som sker utan biståndsbedömning förutom dagverksamheter samt avlösning och ledsagning. 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. Gruppen 65–79 år är som störst i Centrum och Limhamn/Bunkeflostrand där också relativt stora ökningar förväntas ske. Även i Södra Innerstaden förväntas antalet öka i högre omfattning jämfört med övriga stadsdelar. Västra Innerstaden är den enda stadsdelen där antalet 65–79 åringar förväntas minska.



Gruppen 80 år och äldre är som störst i Limhamn/Bunkeflostrand, Hyllie och Centrum. Ökningar förväntas framför allt att ske i Centrum och Limhamn/Bunkeflostrand medan antalet i Hyllie förväntas vara i princip detsamma över perioden 2026 - 2031. I Södra Innerstaden ökar andelen 80 år och äldre med 33 procent följt av Centrum och Kirseberg som ökar med 27 procent.



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/Bunkeflostrand), i Centrum och Söder. Detta kommer föranleda behov av nya och större mötesplatser i nämnda områden.

Med bakgrund i den demografiska utvecklingen samt med ett ökat fokus på förebyggande arbete i såväl den nya socialtjänstlagen som inom arbetet med nära vård ser nämnden ett behov av att förbättra utbudet av mötesplatser i staden. Seniorens hus, ett koncept för att sänka tröskeln in till förvaltningen och samla flera funktioner genom en ingång, ligger därför väl i linje med både socialtjänstlagen och nära vård. Seniorens hus finns på mötesplatserna Tuppen på Ribersborg och Seniorum på Rosengård har börjat arbeta enligt konceptet genom utökat samarbete såväl internt som externt med vårdcentraler, men ingen av mötesplatserna är samlokaliserade med annan aktör, vilket är målet. 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. I Rosengård där mötesplats Seniorum finns är lokalerna små och kontraktet löper ut år 2027, varför det finns ett behov av att hitta nya mer ändamålsenliga lokaler i området med fokus på att dessa ska vara mer tillgängliga och erbjuda möjligheter till samlokalisering och vara placerad så att en större målgrupp kan och vill besöka mötesplatsen.

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. Även under 2024 pausades ytterligare en dagverksamhet på grund av samma anledning. 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.

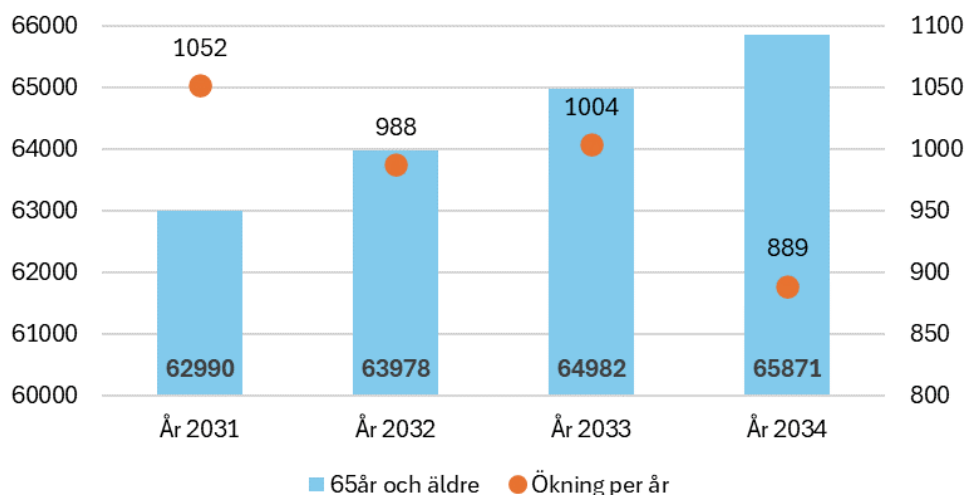
Rehabgruppen Fenix riktar sig till vuxna som drabbats av hjärnskada och har upptagningsområde i hela Malmö. Rehabgruppen Fenix verksamhet påverkas inte av den demografiska utvecklingen i samma utsträckning som övriga verksamheter och därför förväntas inte någon utökning behövas av lokaler i samma utsträckning.

Närtid 2031-2034

Ökningstakten bland Malmöbor 65 år och äldre är enligt prognosen under perioden 2031 till 2034 något lägre jämfört med föregående period. Inom den totala ökningen på cirka 1 000 personer per år så står gruppen 80 år och äldre för cirka 40 procent av ökningen i antal personer trots att gruppen 80 år och äldre bara utgör cirka 30 procent av hela gruppen 65 år och äldre. Gruppen 65-79 år förekommer i nämndens biståndsbedömda verksamheter, men utgör en relativt liten grupp. Det är framför allt gruppen

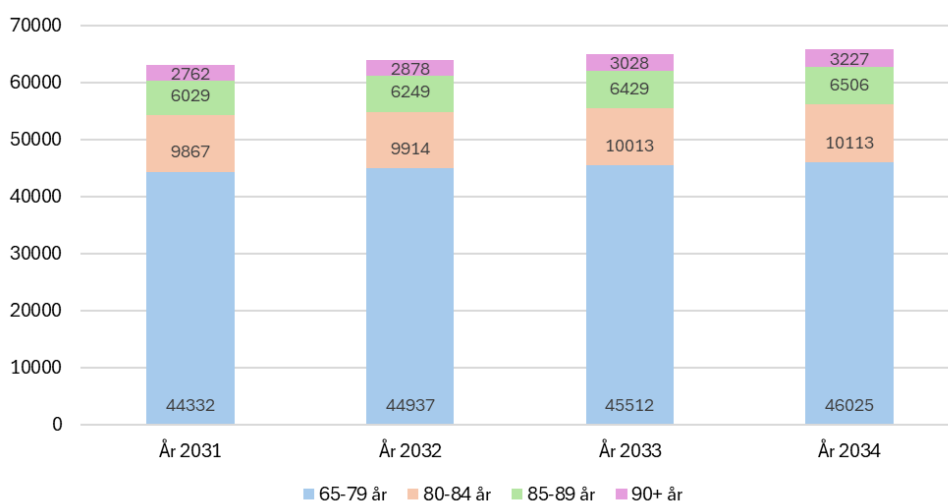
80 år och äldre som har biståndsbedömda insatser enligt socialtjänstlagen och hälso- och sjukvårdslagen och har därmed också störst påverkan på nämndens verksamhet och behov av lokaler.

Figur 11. Befolkningsprognos antal 65 år och äldre 2031 - 2034



Totalt förväntas gruppen 65 år och äldre under perioden 2031 till 2034 öka från cirka 63 000 personer till cirka 65 900 personer.

Figur 12. Befolkningsprognos antal 65 år och äldre uppdelat på åldrar år 2031 - 2034

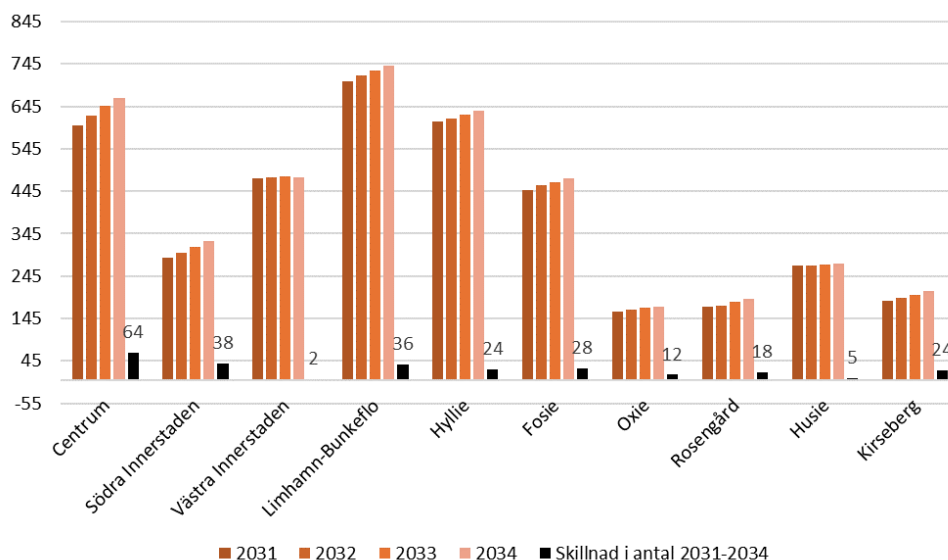


Gruppen 65-79 år är relativt stor till de övriga åldersgrupperna antalsmässigt och ökar från cirka 44 000 personer år 2031 till 46 000 personer år 2034.

Ordinärt boende - hemtjänst

Scenario 1 - konstant andel 2031 - 2034

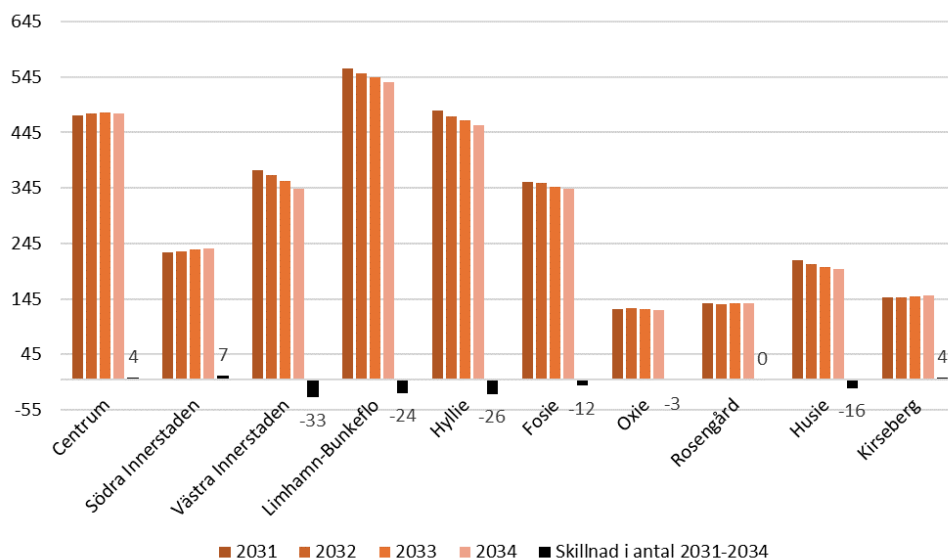
Även under denna tidsperiod i detta första scenario utgår vi från att andelen om 21 procent av befolkningen 80 år och äldre har behov av hemtjänst under hela perioden 2031 till 2034.



Totalt skulle denna utveckling innebära att ytterligare cirka 250 personer skulle ha behov av hemtjänst fram till 2034. Störst ökning under perioden förväntas ske i Centrum, Södra Innerstaden och Limhamn-Bunkeflostrand. Ökningen i detta scenario är totalt sett till antalet ungefär hälften så stor jämfört med föregående period. Totalt mellan 2026 och 2034 skulle utvecklingen i det första scenariot innebära att cirka 650 fler Malmöbor 80 år och äldre skulle ha behov av hemtjänst. Detta skulle innebära ett behov av ytterligare fem till sex sektioner i staden.

Figur 13. Utökat behov av antal sektioner i del av staden. Blå rektanglar representerar en uppskattad placering av nya sektioner vid bibehållen konsumtion

Figur 15. Prognos över förväntat antal med hemtjänst i gruppen 80 år och äldre uppdelat på stadsdelar år 2031 - 2034



Störst minskning förväntas ske i Västra Innerstaden, Hyllie och Limhamn-Bunkeflostrand. Antagandet om att en successivt minskande andel av befolkningen har behov av hemtjänst har fördelats lika på samtliga stadsdelar, det vill säga att den minskade andelen är samma i alla stadsdelar. I praktiken kan behovet sjunka mer eller mindre i någon stadsdel beroende på såväl bebyggelsekaraktär som socioekonomisk struktur och utveckling av den äldre befolkningens hälsa och välmående i området. Det är sedan tidigare kartlagt att exempelvis en högre andel av befolkningen i Rosengård har diabetes typ två jämfört med andra stadsdelar. Utvecklingen av olika kroniska sjukdomar i yngre åldersgrupper kan därför antas påverka behovet av insatser både inom ramen för socialtjänstlagen och hälso- och sjukvårdslagen.

Särskilt boende

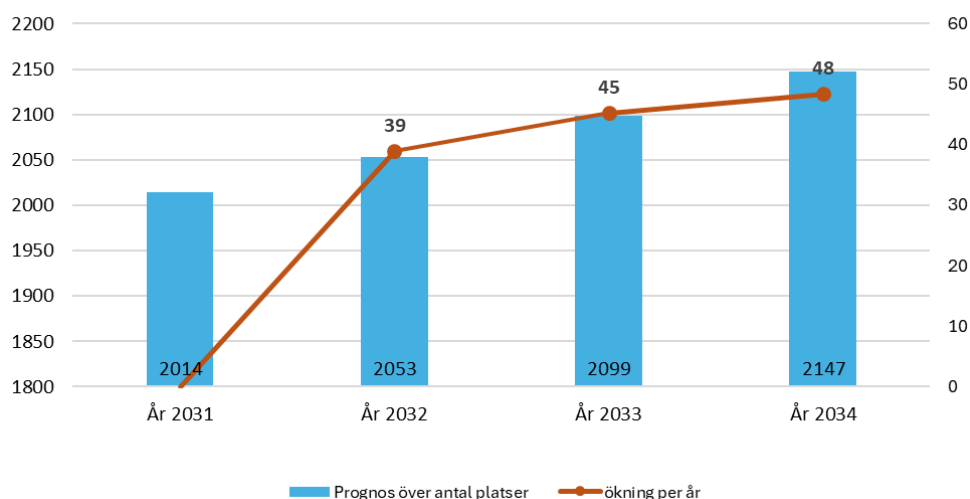
Tabell 13. Procentuell andel av olika åldersgrupper som är i behov av särskilt boende under 2031 – 2034

Årtal	20-64 år	65-79 år	80-84 år	85-89 år	90- år
2031	0,013 %	1,00 %	3,60 %	8,10 %	25,20 %
2032	0,013 %	1,00 %	3,50 %	8,00 %	25,20 %
2033	0,013 %	1,00 %	3,40 %	7,90 %	25,20 %
2034	0,013 %	1,00 %	3,30 %	7,80 %	25,20 %

Den procentuella andelen av olika åldersgrupper som förväntas vara i behov av särskilt boende under åren 2031 till 2034 visas i tabellen ovan. Behovet är betydligt högre i de äldre åldersgrupperna där åldersgruppen 90 år och äldre är behovet konstant högt med 25,20 procent och förväntas behöva särskilt boende varje år. Detta indikerar ett stabilt och högt behov

på äldreboende för de allra äldsta i samhället. I åldersgruppen 85-89 år görs en prognos på en gradvis minskning av behovet från 8,10 procent år 2031 till 7,80 procent år 2034. För åldersgruppen 80-84 år är prognosen att behovet minskar något mer markant från 3,60 procent år 2031 till 3,30 procent år 2034. Åldersgruppen 65-79 år har ett konstant behov på 1,00 procent, vilket tyder på att de flesta i denna grupp fortfarande kan bo självständigt och det är en väldigt liten andel som har behov av särskilt boende. Slutligen för åldersgruppen 20-64 år är behovet av särskilt boende mycket lågt endast 0,013 procent, vilket är förväntat med tanke på den generellt goda hälsan och självständigheten i denna åldersgrupp.

Figur 16. Prognos över antal platser på särskilt boende 2031 - 2034



Det finns en gradvis ökning av antalet personer i varje åldersgrupp särskilt bland äldre, 65 år och uppåt. Prognosen för antalet platser ökar fram till 2034 - med en ökning varje år som varierar mellan 39 och 48 platser. Detta kan indikera ett behov av mer resurser inom äldreomsorgen för att möta den växande befolkningen i de äldre åldersgrupperna.

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 2034 och framåt

Den långsiktiga utblicken sträcker sig efter den period som befolkningsprognosen omfattas av. Det vi vet från 2034 och framåt är att de födda år 1940 är 94 år och de födda år 1950 är 84 år, den stora kullen 40-talister har därmed år 2034 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 - 2034

Västra Hamnen						
	2001	2010	2015	2020	2022	Prognos 2034
0 - 19 år	30	700	1 572	2 082	2 269	3 166
20 - 64 år	130	3 392	5 774	7 980	8 977	12 167
65 - 79 år	13	326	708	1 180	1 382	2 042
80+år	0	94	141	242	281	841
Totalt	173	4 512	8 195	11 484	12 909	18 216
Hyllievång						
	2001	2010	2015	2020	2022	Prognos 2034
0 - 19 år	5	23	114	1 170	1 568	2 695
20 - 64 år	4	41	461	3 824	5 349	10 946
65 - 79 år	1	3	31	189	279	1 216
80+ år	0	-	5	14	30	365
Totalt	10	67	611	5 197	7 226	15 222

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 11 procent av befolkningen och i Hyllievång endast 8 procent. Gruppen 80+ och äldre är en mindre grupp som tillsammans från båda områdena utgör 7 procent av befolkningen 2034. Det innebär mer än dubbelt så många 80+ och äldre kommer bo i Västra Hamnen jämfört med Hyllievång.

Hemtjänstens upptagningsområden är något större än de geografiska delområdena Västra hamnen och Hyllievång, vilket innebär att befolkningsmängden 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 Nyhamn på sikt.

Utifrån befolkningsutvecklingen och prognosen verkar utvecklingen i dessa utbyggnadsområden tyda på att det är 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 och 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.

Lokalplanering

Planerad lokalanskaffning

Tabell 16. Objekt med pågående lokalanskaffning

Objekt	Kort beskrivning (tex antal nya platser eller storlek)	Planerat färdigställande
Nytt särskilt boende med tillagningskök	Boende med cirka 80 platser totalt för att tillgodose framtida behov.	2028
Två nya särskilda boenden inkl tillagningskök	Boenden med cirka 80 platser/boende (160 totalt)	2030
Två nya särskilda boenden inkl tillagningskök	Boenden med cirka 80 platser/boende (160 totalt)	2033
Ny lokal för Södra Bulltofta	Hemtjänstlokal för Kirseberg/Värnhem/Segevång	2025/2026
Ny lokal, Ordbo - Hemvårdshub.	Upptagninsområde Augustenborg, Gullvik, Nydala, Hindby och Gullviksborg. Berör cirka 220 medarbetare. Hemvårdshub för hemtjänst, hemsjukvård och rehab	2026
Ny lokal för Larmcentralen i Limhamn	Lokal för en kontorsdel samt ett operativt rum för larmoperatörer. Ca 35 medarbetare, ca 800-1 000 kvm.	2026

Tabell 17. Planerade objekt och tidigare information

Objekt	Kort beskrivning	Uppfyllt år
Anpassning, Ordbo	Verksamheten har behov av ökat utrymme på grund av trångboddhet. Eventuellt behov av att växa med en sektion. Avser: Fågelbacken, Hästhagen, Mellanheden, Ribersborg, Rönneholm, Slottstaden och Solbacken.	2025
Anpassning, Ordbo	Behov identifierat av verksamheten för en mer ändamålsenlig lösning på Gånglättsvägen 1 H (Balladen/Lindängen).	2025
Anpassning, Ordbo	Verksamheten har behov av utökat utrymme för att möta verksamhetens krav och tillväxt med en sektion. Avser: Djupadal, Limhamn	2025

Objekt	Kort beskrivning	Uppfyllt år
	centrum, Rosenvång, Öresund, Sibbarp. Anledning: trångboddhet.	
Anpassning, Ordbo: Rehab och SSK	Behov av lösning för att minska trångboddhet (behov av utökning - fyra ssk, fyra arbetsterapeuter och fyra fysioterapeuter) samt förbättra cykelparkeringsmöjligheter na vid Västra kanalgatan 6.	2025
Lokal för mötesplats	Verksamheten har behov av en lämplig mötesplats för seniorum på Von Troils väg 8A	2026/2027
Ny lokal, SÄBO: Rehab	Ny lokal till Gasverksgatan. Totalt ca 20 kontorsplatser.	2025/2026
Anpassning, Ordbo: Rehab	Verksamheten har behov att utöka med fyra kontorsplatser. Avser: Kalbrottet - Rehab och SSK	2025
Anpassning, Ordbo: Hemtjänsten	Verksamheten har behov av ett utökat utrymme vid Stadiogatan 40 för att möta tillväxt och trångboddhet. Avser: Bellevuegården, Lorensborg, Stadion samt Ärtholmen.	2025
Anpassning, Ordbo: SSK kväll	Behov av tryggare arbetsmiljö och samlokalisering med hemtjänsten. Avser: Svansjögatan 19 och Storgatan 10 och 40.	2025
Anpassning, Ordbo: Hemtjänsten	Behov av lösning möter verksamhetens tillväxt, utökning med två sektioner. Avser: Västra kanalgatan 4, (City, Rörsjö, S:t Knut, Hansa och Triangeln)	2025

Planerad avveckling

Redovisning av de lokaler som avses att lämnas under planperioden

En utvärdering kommer att göras under 2025 gällande eventuell avveckling för två boenden. Tillsammans berör det 75 boendeplatser, både gruppboende och vårdboende. Gemensamt för båda är problematiken med att få lokalerna ändamålsenliga. Löpande anpassningar har gjorts över tid, men det är svårt att i nuläget se om det går att anpassa eller förbättra

lokalerna ytterligare utifrån rådande 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, utöver ovan angett behov av utökning, uppföras som matchar antal boendeplatser.

Lundavägens korttidsverksamhet har avvecklats under 2024, men hyreskontraktet är pågående för närvarande till och med 2027-06-30.

Planerat avträdes år	Lokal	Beskrivning av lokal	Antal brukare/platser	Hyresvärd	Frågående hyra
2027	SVANTE 19	Tre hyresavtal avseende lokal för korttidsverksamhet på Lundavägen	44 platser	MKB	3 600 000
2027	BYRÄDIREKTÖREN	Hyresavtal avseende lokal för Seniorum, dagverksamhet på Von Troils Väg 8A	694 kvm	Hemsö	1 138 445
2025	HAMMAREN 5	Hyresavtal avseende för Södra Bulltofta, kontor för Hemvården	794 kvm	Svenska Hus AB	910 480
2026	ABITURIENTEN 2	Hyresavtal avseende Gymnasistgatan 31, Rehab	475 kvm	MKB	665 800
2026	STUDENTEN 1	Hyresavtal avseende Censorsgatan 3A, Kontor för sjuksköterskor	407 kvm	MKB	449 338

Kapacitets- och kostnadsutveckling

Tillkommande årlig hyreskostnad för nya boenden - det första boendet planeras bli klart år 2028, två nya boenden färdigställs 2030 och ytterligare två nya boenden färdigställs 2033. Totalt fem nya boenden är planerade. En uppskattad total investeringskostnad till cirka 950 Mkr, vilket innebär 190 Mkr per boende.

I tabell 18 redovisas den totala årliga hyran för boenden som är planerade att färdigställas år 2028, 2030 och 2033 enligt tabell 16.

Verksamhetsstart år	Antal nyttjare (nya)	Ackumulerat antal nyttjare	Tillkommande hyra/självkostnad (Mkr)	Ack. tillkommande hyra/självkostnad (Mkr)
2023		0		
2024		0		
2025		0		
2026		0		
2027		0		
2028	80	80	13 300	13 300
2029	0	80	0	13 167
2030	160	240	26 600	39 635
2031	0	240	0	39 239
2032	0	240	0	38 847
2033	160	400	26 600	65 058

Lokalkostnadsutveckling 2025 - 2035

Tabellen här nedan visar lokalkostnadsutvecklingen för perioden 2025–2035, där både interna och externa lokalhyror presenteras. De interna hyrorna inkluderar kostnader för de fem nya planerade boendena, medan de externa hyrorna representerar hyror för lokaler som hyrs av externa fastighetsägare i nuvarande hyresavtal. Totalhyran summerar de interna och externa kostnaderna för varje år, vilket ger en översikt över utvecklingen av lokalkostnader under denna period.

Lokalkostnadsutveckling

Hyra	202 5	202 6	202 7	202 8	202 9	203 0	203 1	203 2	203 3	203 4	203 5
Internhyra	90	91	93	107	108	134	135	133	160	161	161
Extern hyra	168	170	173	176	179	182	185	188	191	195	198
Total hyra	258	261	266	283	287	316	320	321	351	356	359

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 - behovet av olika typer av lokaler. Några av dessa förändringar ligger inom ny socialtjänstlagen, nära vård (hemvårdshubbar) och välfärdsteknik.

Särskilt den fortsatta utvecklingen kopplat till nära vård kommer att ha en påverkan på 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. Även lokalisering som till stor del handlar om att resursnyttja medarbetarnas tid och kompetens på bästa sätt är en viktig aspekt. 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.

Välfärdsteknik

Med en växande äldre befolkning och ökande behov av omsorg blir välfärdsteknik en central del av framtidens vård. Förvaltningens nyttjande av välfärdsteknik kommer att öka kontinuerligt under överskådlig tid, en förändring som kommer att beröra större delen av förvaltningen. Förvaltningens lokaler behöver därför vara flexibla och förberedda för att stödja utvecklingen inom digitala lösningar och tekniska hjälpmedel som ökar trygghet, självständighet och effektivitet i omsorgen. Syftet med välfärdsteknik är att skapa en tryggare och mer självständig vardag för brukare, samtidigt som personalens arbetsmiljö förbättras och effektiviseras genom tekniskt stöd. Välfärdsteknik kommer påverka hur, var och när exempelvis hemtjänsten arbetar. Behovet av eventuellt stora fasta kontorsytor kan minska medan efterfrågan på teknikanpassade utrymmen och flexibla arbetsplatser för support och administration ökar. Det är av stor vikt att lokalerna är flexibla och kan anpassas efter behov och tekniska lösningar.

Behov av strategi för utveckling av verksamhetslokaler

Inventering av förvaltningens samtliga förhyrda lokaler har genomförts under 2024. 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 kring vilka förändringar som behöver göras i

fastighetsbeståndet såsom utveckling eller avveckling av befintliga lokaler eller nyanskaffningar. Detta för att möjliggöra en långsiktig planering av investeringsbehov kopplat till lokaler inom förvaltningen.

Beredskap

Med extraordinär händelse avses i lagen om kommuners och landstings åtgärder inför och vid extraordinära händelser i fredstid en höjd beredskap. Händelse som avviker från det normala innebär en allvarlig störning eller överhängande risk för en allvarlig störning i viktiga samhällsfunktioner - det 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 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

Funktionsprogrammen inom förvaltningen ingår som en del av den större processen kring att tillgodose de behov förvaltningen har av lokaler. Funktionsprogrammen syftar till att sätta ramar och ange inriktning för vad lokalerna ska innehålla utifrån verksamhetsbehovet. Funktionsprogrammen kan även beskriva vilka byggnadstekniska funktioner som ska tillgodoses, likaså vilken standard och utformning som lokalerna ska ha. Funktionsprogrammen anger minimikrav vid nybyggnation.

Mål med lokalförsörjningen

Tillsammans med verksamhetsavdelningarna ska bedömning göras av såväl kortsiktiga som långsiktiga lokalbehov 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 allt eftersom 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.