

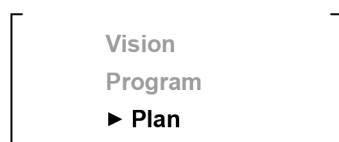


Göteborgs
Stad

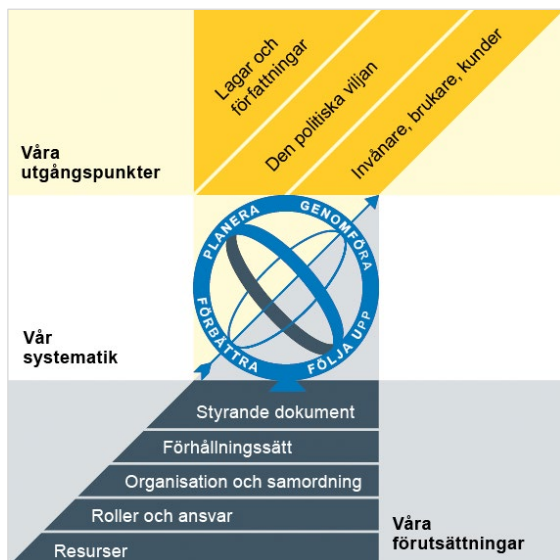
Äldre samt vård- och omsorgsförvaltningens Lokalbehovsplan 2024

(Nutid – Närtid – Framtid)

Planerande styrande dokument



Göteborgs Stads styrsystem



Utgångspunkterna för styrningen av Göteborgs Stad är lagar och författningar, den politiska viljan och stadens invånare, brukare och kunder. För att förverkliga utgångspunkterna behövs förutsättningar av olika slag. Stadens politiker har möjlighet att genom styrande dokument beskriva hur de vill realisera den politiska viljan. Inom Göteborgs Stad gäller de styrande dokument som antas av kommunfullmäktige och kommunstyrelsen. Därutöver fastställer nämnder och bolagsstyrelser egna styrande dokument för sin egen verksamhet. Kommunfullmäktiges budget är det övergripande och överordnade styrande dokumentet för Göteborgs Stads nämnder och bolagsstyrelser.

Om Göteborgs Stads styrande dokument

Göteborgs Stads styrande dokument är våra förutsättningar för att vi ska göra rätt saker på rätt sätt. De anger vad nämnder/styrelser och förvaltningar/bolag ska göra, vem som ska göra det och hur det ska göras. Styrande dokument är samlingsbegreppet för dessa dokument.

Stadens grundläggande principer såsom demokratisk grundsyn, principer om mänskliga rättigheter och icke-diskriminering omsätts i praktisk verksamhet genom att de integreras i stadens ordinarie beslutsprocesser. Beredning av och beslut om styrande dokument har en stor betydelse för förverkligandet av dessa principer i stadens verksamheter.

De styrande dokumenten ska göra det tydligt både för organisationen och för invånare, brukare, kunder, leverantörer, samarbetspartners och andra intressenter vad som förväntas av förvaltningar och bolag. De styrande dokumenten ligger till grund för att utkräva ansvar när vi inte arbetar i enlighet med vad som är beslutat.

Styrande dokument			
Kommunala föreskrifter		Planerande och reglerande styrande dokument	
Normgivning mot enskild	Riktade styrande dokument	Planerande styrande dokument	Reglerande styrande dokument

Dokumentnamn: Äldre samt vård- och omsorgsförvaltningens Lokalbehovsplan 2024

Beslutad av: Äldre samt
vård- och omsorgsnämnden

Gäller för: Äldre samt
vård- och
omsorgsnämnden

Diarienummer:

**Datum och paragraf för
beslutet:** 2024-xx-xx § xx

Dokumentsort: Plan

Giltighetstid: Tills dess att
nästa lokalbehovsplan är
antagen

Dokumentansvarig:

1	Inledning	5
1.1	Syftet med denna plan	5
1.2	Vem omfattas av planen?	5
1.3	Giltighetstid	5
1.4	Koppling till andra styrande dokument.....	6
1.5	Stödjande dokument.....	6
1.6	Uppföljning av denna plan	7
1.7	Drivkrafter och planeringsförutsättningar	7
1	Befolkningsmässiga förändringar	8
1.1	Befolkningsmässiga förändringar.....	8
1.1.1	Ökad medellivslängd	9
1.1.2	Äldres boende.....	9
1.1.3	Arbetskraftsbrist.....	10
1.2	Prognos och framtida behovsscenarier	12
1.2.1	Framtida utveckling av behovet av vård- och omsorgsboende	13
1.2.2	Scenario baserad på förändrat behov av omsorg, utvecklingsscenariot	
1.2.3	Scenario baserad på dagens nyttjande, nuläggsscenariot	14
1.2.4	Dagens omsorgsbehov i respektive åldersgrupp.....	14
2	Lokalbehovsanalys	14
2.1	Lokalbehovsanalys för verksamhetslokaler för kommunal service som riktar sig till personer i ordinärt boende.....	15
2.2	Befintliga verksamhetslokaler	15
2.3	Lokalbehovsanalys för vård- och omsorgsboende	16
2.3.1	Utbyggnad av kapacitet	16
2.3.2	Befintliga lokalers ändamålsenlighet	17
2.3.3	Kapacitet av möjliga lägenheter.....	18
2.3.4	Planerad kapacitetsförändring och underhåll	19
2.4	Omfattande projekt	20
2.5	Lokalbehovsanalys av tillagningskök	21

2.6	Inomhusklimat och solskyddsåtgärder	22
2.6.1	Bakgrund	22
2.6.2	Pågående arbete	23
2.7	Avvikelser i tidplaner	24
2.8	Lokalbehovsanalys för administrativa kontorslokaler.....	25
3	Lokalkostnadsanalys.....	25
3.1.1	Sammanställning ekonomi 2025 - 2033	27
3.1.2	Kostnader för tomställda lokaler	28
3.1.3	Lokaler som nämnden på sikt vill lämna	29
4	Aktuella utmaningar och möjligheter.....	29
4.1	Riskanalys.....	30

1 Inledning

1.1 Syftet med denna plan

Äldre samt vård- och omsorgsnämndens lokalbehovsplan följer Göteborgs Stads riktlinje för stadens lokalförsörjningsplan. Äldre samt vård- och omsorgsnämndens lokalbehovsplan har flera syften, den:

- ska ge nämnden en tydlig struktur för och analys av nämndens lokalbehovsplanering, kopplat till behov och identifierade utmaningar. Det innebär att nämnden ska redogöra för lokalbehov av befintliga och kommande lokaler. Det handlar exempelvis om antal lägenheter i vård- och omsorgsboende och yta för kontor eller dagverksamhet.
- utgör underlag till stadens övergripande lokalförsörjningsplan om nämndens behov av lokaler. Nämndens beslutade lokalförsörjningsplan är i sin tur underlag till stadsfastighetsnämndens investeringsnominering och budgetprocess.
- utgör ett underlag till nämndens egen budgetprocess. Lokalbehovsplanen är därmed ett analysunderlag i budgetprocessen för både äldre samt vård och omsorgsnämnden och för Göteborgs stad som helhet.
- är inte en beställning. Lokalbehovsplanen är en behovsanalys över kommande lokalbehov som följs upp och justeras årligen. Behov av verksamhetsförändringar hanteras och beslutas i linje med Göteborgs stads regler för styrning och ledning av Göteborgs stads lokalförsörjning samt Göteborgs stads rutin för hantering av verksamhetsförändringar i fastighetsbeståndet.
- Den långsiktiga lokalkostnadsprognosen ligger till grund för stadsfastighetsnämndens investeringsnominering och budgetprocess vilka vägs in i Göteborgs stads övergripande budget.

1.2 Vem omfattas av planen?

Denna plan gäller för äldre samt vård- och omsorgsnämnden.

1.3 Giltighetstid

Denna plan gäller från och med antagande i äldre samt vård- och omsorgsnämnden fram till dess att nästa lokalbehovsplan är antagen.

Nämnders lokalbehovsplaner ska utgå ifrån de tidsperspektiv som definieras i Göteborgs Stads riktlinje för stadens lokalförsörjningsplan och nämnders lokalbehovsplaner och utifrån detta redovisa behov i tre tidsperspektiv, nutid, närtid och framtid.

Nutid (år 2024–2028) är planeringshorisonten de kommande ett till fem åren. Det är huvudsakligen i detta tidsperspektiv som nämnderna skickar uppdrag om lokalbehov för att möjliggöra en lokalförsörjning i balans. Det är också främst i detta tidsperspektiv som uppdrag avseende ny- och ombyggnation beställs och genomförs. I nutidsperspektivet görs också slutliga bedömningar av dimensionering och faktiskt kapacitetsbehov med utgångspunkt i aktuella befolkningsprognoser, kommunal servicegrad eller förändrade uppdrag och ansvar inom staden.

Närtid (år 2029 – 2033) är planeringshorisonten de kommande fem till tio åren. Det är främst i detta tidsperspektiv som detaljplaner antas. Planeringen i detta perspektiv handlar primärt om att möjliggöra att nödvändiga ytor för kommunal service planläggs och blir tillgängliga för byggnation. Det avser både om antagande av nya detaljplaner och ändring av gällande detaljplaner i syfte att möjliggöra utveckling av befintliga fastigheter.

Framtid (år 2034–2045) är planeringshorisonten bortom de närmaste tio åren och framåt. Planering utifrån detta tidsperspektiv avser främst tillgången på lämplig mark för kommunal service som måste säkerställas för att den sedan ska finnas tillgänglig att planlägga i närtidsperspektivet.

1.4 Koppling till andra styrande dokument

Äldre samt vård- och omsorgsnämndens lokalbehovsplan följer Göteborgs stads riktlinje för stadens lokalförsörjningsplan samt nämnders lokalbehovsplan.

- Göteborgs stads regler för ekonomisk planering, budget och uppföljning
- Göteborgs stads riktlinje för styrning, uppföljning och kontroll
- Göteborgs stads program för lokalförsörjning
 - Göteborg Stads riktlinje för stadens lokalförsörjningsplan och nämnders lokalbehovsplaner
 - Göteborgs Stads riktlinjer för beslutsnivåer för investering i och inhyrning av samt inriktning för att äga eller hyra – kommunala verksamhetslokaler
 - Göteborgs Stads riktlinje för styrande nyckeltal samt inriktning för samnyttjan och samlokalisering avseende kommunala verksamhetslokaler
- Göteborgs Stads lokalförsörjningsplan
- Göteborgs Stads program för bostadsförsörjning
- Översiktsplan för Göteborg
- Ramprogram för lokalutformning av vård- och omsorgsboenden i Göteborgs stad
- Äldre samt vård- och omsorgsnämndens budget
- Nämndens verksamhetsplan

1.5 Stödjande dokument

Befolknings- och bostadsprognoser utgör ett viktigt underlag för att kunna bedöma förväntade behov av lokaler. Planen utgår ifrån stadens befolkningsprognos 2024–2050 som redovisades våren 2024.

1.6 Uppföljning av denna plan

Ansvarig nämnd för lokalbehovsplanen är äldre samt vård- och omsorgsnämnden. För att få ökad följsamhet gentemot uppkomna faktorer som påverkar planen kommer beslutad lokalbehovsplan kontinuerligt följas upp i samband med förvaltningens uppföljningsprocess.

1.7 Drivkrafter och planeringsförutsättningar

Lokalplaneringen påverkas av ett antal huvudsakliga drivkrafter som var för sig eller i olika kombinationer driver behov av lokalförändringar. De huvudsakliga drivkrafterna beskrivs nedan.

Befolkningsmässiga förändringar – Ökar stadens befolkning kan det generera behov av fler lokaler.

Äldres boendialternativ i ordinärt boende – äldres möjlighet att kunna bo kvar hemma påverkas av vilka alternativ som finns för äldre på den ordinarie bostadsmarknaden

Framtida omsorgskonsumtion och beräknat behov av framtida vård- och omsorgsplatser – handlar bland annat om behov av geografisk lokalisering utifrån kösituation till vård- och omsorgsboende i förhållande till geografi och inriktning.

Framtida omvärldsfaktorer – handlar om att ta hänsyn till beroenden som framtida kompetensförsörjning, ekonomisk utveckling och global osäkerhet.

Politiska och verksamhetsmässiga mål och visioner – förändrade mål, visioner och ekonomiska förutsättningar kan var för sig eller i kombination med varandra skapa behov av förändring i organisation och struktur. Det kan också resultera i ett förändrat lokalbehov.

Befintliga verksamhetslokaler – för att säkerställa ändamålsenligheten i stadens befintliga lokaler krävs kontinuerliga åtgärder. Behov av åtgärder och förändringar drivs antingen av hyresvärdens ansvar för att säkerställa skick och status eller av verksamhetens behov av nya eller ändrade funktioner i befintliga byggnader.

1 Befolkningsmässiga förändringar

I följande kapitel görs en genomgång av befolkningsutvecklingen bland äldre och hur ökad medellivslängd och sociala faktorer kan påverka behovet av omsorg. Boendeplaneringens förutsättningar påverkas av en föränderlig omvärld. I kapitlet presenteras två scenarier som ligger till grund för förvaltningens lokalbehov för vård- och omsorgsboenden. Förvaltningen har fler verksamhetslokaler men som inte påverkas lika starkt av befolkningsutvecklingen och därför inte presenteras i detalj i lokalbehovsplanen.

Göteborgs Stad har en befolkning som blir allt äldre och där antalet 65 år och uppåt ökar kontinuerligt. Att gruppen ökar har i huvudsak att göra med det stora antalet barn som föddes under 40-talet och att dessa personer kommer nu successivt blir 80 år och äldre.

Utvecklingen av antalet omsorgstagare inom äldreomsorgen beror också på förändringar i folkhälsan och den ökade medellivslängden. Därutöver behöver perspektivet kring övrig befolkningsutveckling och arbetskraftsbrist tas med.

1.1 Befolkningsmässiga förändringar

(Befolkningsprognos 2024–2050, Demografisk analys – stadsledningskontoret, statistik och analys, sid 7, [Kommunprognos 2024 \(goteborg.se\)](https://kommunprognos2024.goteborg.se))

Yngre pensionärer, 65–74 år

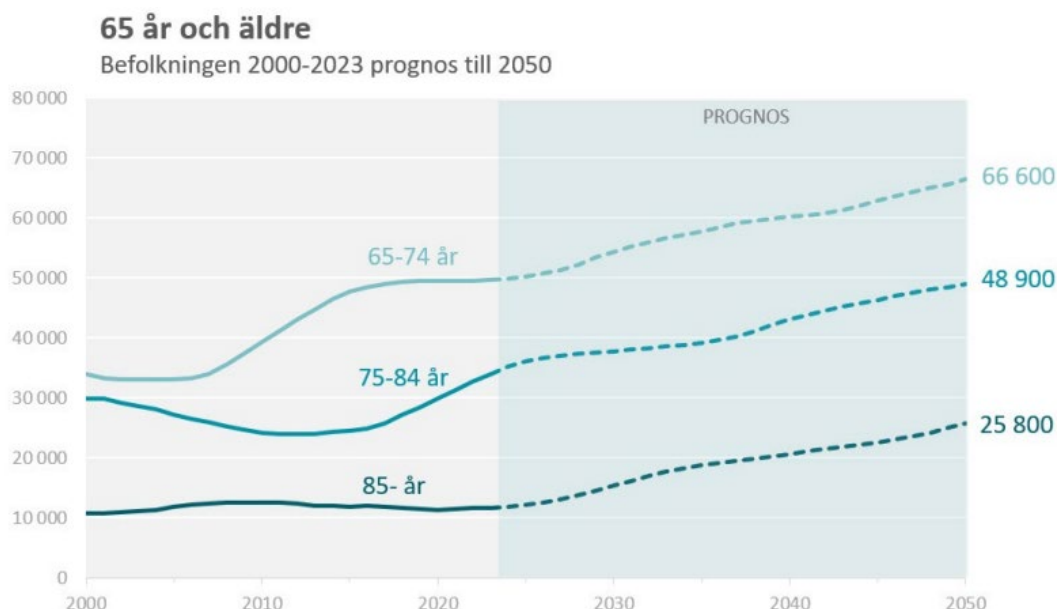
De yngre pensionärerna ökade snabbt under 2010-talet, ett resultat av att den stora gruppen med fyrtiotalister kom in i åldersgruppen, i stället för den betydligt mindre gruppen som föddes under 1930-talet. Åren därefter var det femtiotalisterna som började att komma in i gruppen yngre pensionärer och avlöste fyrtiotalisterna. Femtiotalisterna är relativt sett en något större grupp i Göteborg än i Sverige som helhet. Därför minskade inte gruppen yngre pensionärer i Göteborg som den gjort i många andra kommuner. Från år 2025, när sextiotalisterna når pensionsåldern, börjar gruppen öka i en snabbare takt igen. År 2050 så finns det 66 600 yngre pensionärer i Göteborg, en ökning med cirka 34 procent jämfört med idag.

Pensionärer, 75–84 år

I denna åldersgrupp börjar fler komma i kontakt med äldreomsorgen, framför allt med hemtjänsten. Gruppen har de senaste åren ökat i en mycket snabb takt. Antal personer i åldersgruppen fortsätter att öka i några år till och om fem år har antalet ökat med 3 400 personer, från dagens 34 000 till 37 400 personer. Under mitten av prognosperioden (2024–2050) ökar antalet något långsammare fram till dess att sextiotalisterna når åldersgruppen. Gruppen börjar då öka snabbare igen och är cirka 40 procent fler vid prognosperiodens slut.

Äldre pensionärer, 85 år och äldre

De kommande fem åren förväntas antalet personer över 85 år börja öka efter att ha minskat under ett decennium. När fyrtioåringarna når åldern 85 år efter år 2025 kommer ökningen att gå fortare och år 2050 prognostiseras antalet personer över 85 år att vara över dubbelt så många som idag.



Figur 1. Befolkning 65 år och äldre år 2000 till 2023 och prognos år 2024 till 2050, (Källa: <http://statistikdatabas.goteborg.se>, 2024-07-03)

1.1.1 Ökad medellivslängd

Sveriges befolkning har de senaste åren haft en ökad medellivslängd. Sedan 70-talet har det skett en ökning med cirka fem respektive sex år. Snabbast har ökningen varit för män och i framtiden väntas både kvinnors och mäns medellivslängd fortsätta öka samtidigt som skillnaden mellan könen minskar.

Medellivslängden påverkas av ett antal faktorer bland annat sociala faktorer och positiva hälsoförbättringar. I takt med att gruppen äldre växer kommer även spridningsgraden i hälsa och ohälsa inom gruppen att öka. Vid ökande ålder påverkas den kognitiva förmågan och risken att insjukna i somatiska eller demenssjukdomar ökar.

1.1.2 Äldres boende

Kommunen har, enligt lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar, det övergripande ansvaret för att skapa förutsättningar för alla att leva i goda bostäder. I Göteborgs Stad har stadsbyggnadsförvaltningen detta uppdrag från och med 2023.

De flesta äldre bor idag i hyresrätt, bostadsrätt eller eget hus inom den ordinarie bostadsmarknaden. Det finns även flera olika former av så kallade mellanboendeformer för äldre inom den ordinarie bostadsmarknaden som exempelvis trygghetsboende, och seniorboende. Dessa mellanboendeformer kräver inget särskilt beslut enligt socialtjänstlagen

utan förmedlas via den öppna bostadsmarknaden. Den demografiska utmaningen, när allt fler blir äldre, ställer krav på att bygga en stad som alla åldrar kan verka, bo och leva i. En stad som är bra för äldre är en stad som är bra för alla. Tillgänglighet i stadsrummet, och tillgänglighetsanpassning i lägenheter för att möjliggöra nära vård är viktiga grundförutsättningar för att äldre ska kunna leva ett självständigt liv.

Trygghetsbostäder är en boendeform som har tillkommit för att ge äldre tillgång till större gemenskap och mer trygghet för de som önskar det. Det är en så kallad mellanboendeform som överbryggar glappet mellan vanligt boende och vård- och omsorgsboende som har omsorg dygnet runt. Exploateringsförvaltningen ansvarar för skapandet av trygghetsbostäder i Göteborg.

I dagsläget skapas trygghetsbostäder genom omvandling av vanliga lägenheter på den ordinarie marknaden.

Stadsbyggnadsnämnden, som ansvarar för att samordna styrningen för den taktiska och strategiska stadsplaneringen så att den möter medborgarnas behov, har yrkat på att kartlägga och utreda former för seniorbostäder. Äldre samt vård- och omsorgsförvaltningen deltar i stadsbyggnadsförvaltningens utredning i enlighet med Stadsbyggnadsnämndens beslut.

Stockholms stad har gett sina ansvariga förvaltningar/nämnder i uppdrag att utreda behovet av seniorbostäder med målet om att alla över 65 år som vill ska kunna få en. En liknande målsättning för Göteborgs senior- och/eller trygghetsbostäder bedöms behövas och skulle påverka behovet av vård- och omsorgsboenden.

1.1.3 Arbetskraftsbrist

Kommande befolkningsutveckling påverkar också att tillgänglig arbetskraft och dess förmåga att räckta till kommande välfärdsuppdrag. Under 2023 gjorde Stadsledningskontoret (SLK) en fördjupad kompetensförsörjningsprognos "Göteborg Stads kompetensförsörjningsplan 2022–2032. Den baserades på hur stadens behov av medarbetare på fem respektive tio års sikt förändras utifrån demografi, pensionsavgångar samt externa avgångar, under förutsättningarna att allt annat är lika. Under 2024 gjorde SLK en uppdatering som visar på små förändringar jämfört med föregående år. Det är den uppdaterade prognosen som redovisas i nedanstående diagram.

Prognoserna som redovisas nedan visar att tillgång till kompetens kommer bli en alltmer påverkande drivkraft för hur förvaltningen planerar lokalförändringar där effektiva flöden i verksamhetslokaler och vård- och omsorgsboende blir allt viktigare.

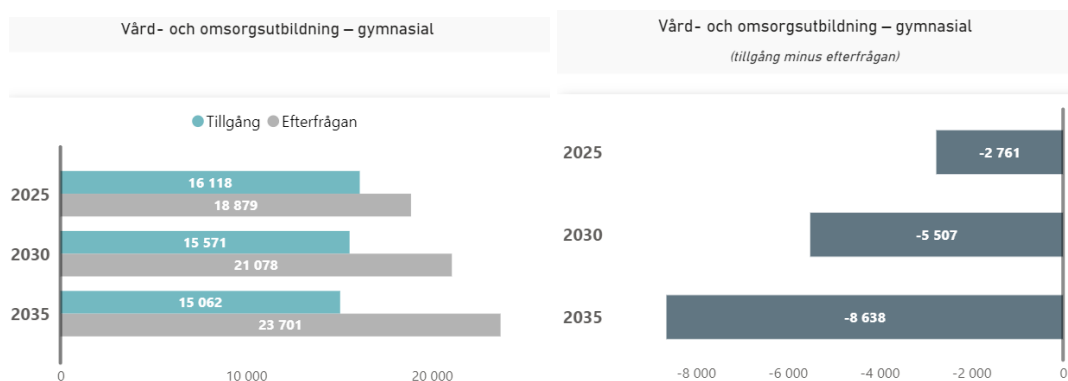
1.1.3.1 Prognos för avgörande yrkesgrupper

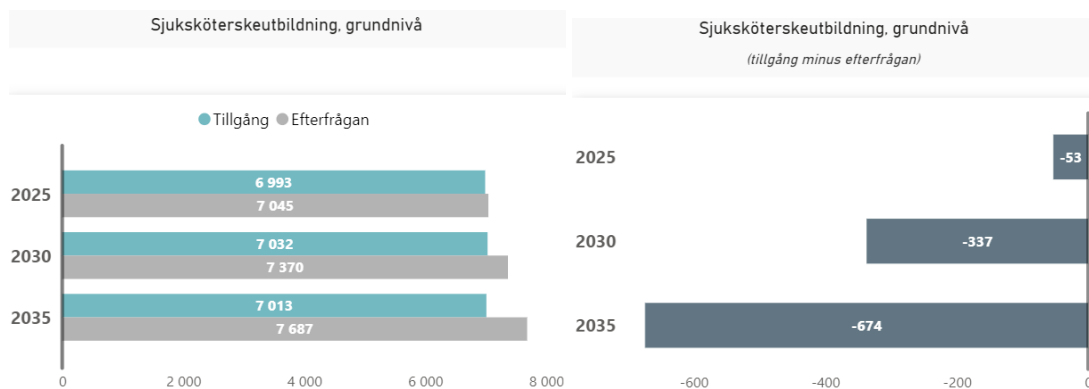
I tabellerna nedan redovisas prognostiserat behov av avgörande yrkesgrupper för nämndens ansvarsområde och hur det kan påverka möjlighet till att bedriva vård och omsorg. I diagrammen på vänster sida visas efterfrågan/behov av tillsvidareanställda för sjuksköterskor och undersköterskor samt förändring av behoven fram till 2028 respektive 2033. I diagrammet till höger visas förändringen uppdelad efter "pension" och "demografi". Observera att efterfrågan/behov av medarbetare utifrån extern avgång inte finns med.



1.1.3.2 Prognos avgörande utbildningsgrupper

I tabellerna nedan visas tillgång och efterfrågan på utbildad arbetskraft (antal personer) i hela Göteborgsregionen efter utbildningsgruppen sjuksköterskeutbildning, grundnivå samt vård- och omsorgsutbildning – gymnasial. Till vänster visas den totala tillgången och efterfrågan angett i antal personer. Till höger visas förändringen mellan tillgång och efterfrågan, alltså om personer inom utbildningsgruppen kommer öka eller minska i framtiden. Med utbildningsgrupper avses de personer (förvärvsarbetande eller arbetskraften) som har den de aktuella utbildningarna, den högsta utbildningsnivån avgör grupptillhörighet. Prognosen baseras på den länsprognos som sammanställs av SCB som utgår från dels antal utbildade inom en enskild utbildningsgrupp och dels antal sysselsatta. I prognosen redovisas faktisk data fram till 2018 medan 2019-2035 är en prognos som utgår ifrån den historiska utvecklingstrenden. Efterfrågan redovisas genom nedslag vart femte år.



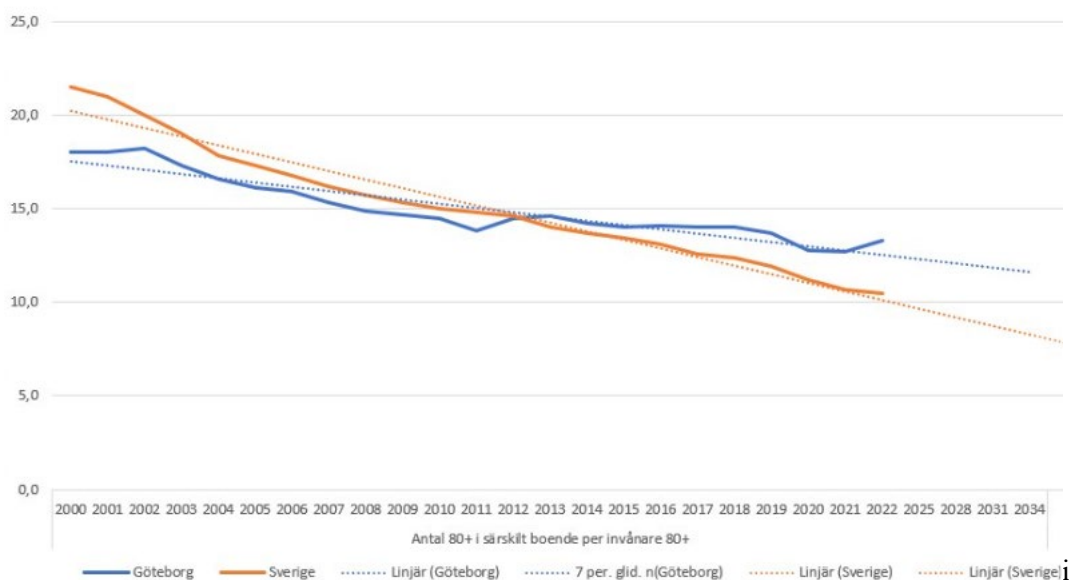


1.2 Prognos och framtida behovsscenarier

Behovet av äldreomsorg och dess historiska utveckling är komplex och påverkas av många olika faktorer. Den befolkningsmässiga utvecklingen speglar inte alltid behoven även om det är en av de viktigaste faktorerna för att beskriva framtida behovsscenarier. En fullständig och korrekt bild av den framtida utvecklingen finns inte. Istället görs analyser av nuläget som sedan ligger till grund för resonemang om framtiden och behovet av framför allt vård- och omsorgsboenden i Göteborg.

För att möjliggöra framtida behovsscenario utgår vi från den historiska utvecklingen. Sedan år 2000 har behovet av vård- och omsorgsboende kontinuerligt minskat och delar av minskningen kan förklaras genom förbättrad hälsa, utvecklingen av läkemedel och medicinsk behandling.

Historisk utveckling av behovet av vård- och omsorgsboende

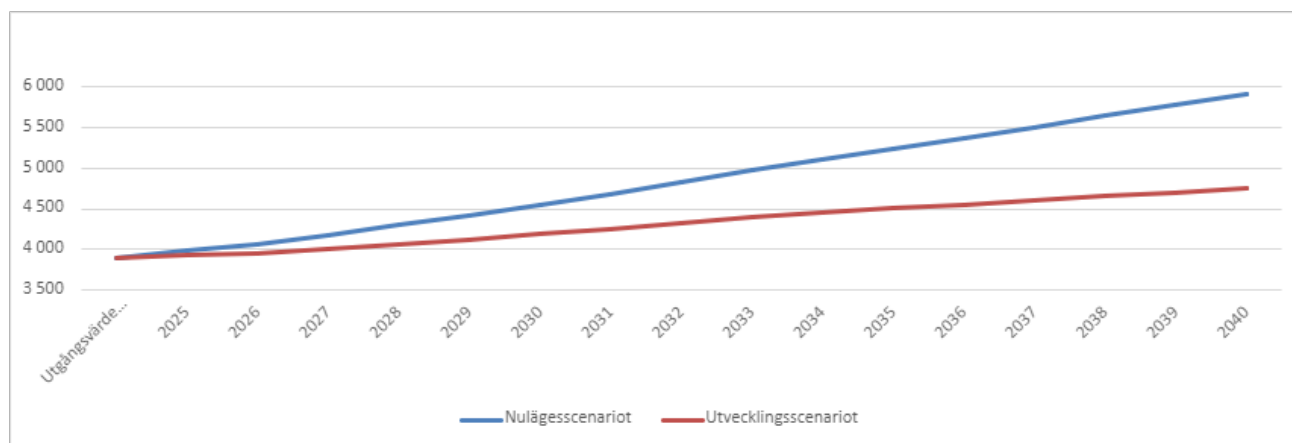


Diagrammet beskriver i procent för Sverige (orange linje) respektive Göteborg (blå linje) andel äldre över 80 år som bor på ett vård- och omsorgsboende i relation till den totala befolkningen 80 år och äldre. Helledragen linje visar utfallet sedan 2000 och prickad linje hur historisk riktning skulle kunna se ut fram till 2034.

1.2.1 Framtida utveckling av behovet av vård- och omsorgsboende

En framskrivning av framtida omsorgsbehov är mycket osäkert och kan påverkas av en rad olika drivkrafter. Stadens planering för vård- och omsorgsboenden har historiskt utgått ifrån befolkningsutvecklingen och förutsatt att behoven fortsätter i samma nivå som tidigare. En analys av hur behoven faktiskt har sett ut sedan 2017 visar att staden har övervärderat göteborgarnas behov vilket lett till ett överskott av vård- och omsorgsboenden.

För att minska osäkerheten framåt kommer förvaltningen arbeta med flera möjliga scenarion för att trygga göteborgarens behov. Ett av de två scenarierna kommer fortsatt utgå ifrån dagens nyttjandegrad av vård- och omsorgsboende, vilket framöver benämns som nuläggsscenario. Det andra scenariot kommer att ta hänsyn till fortsatta hälsoförbättringar och förändring i arbetskraftsutbud, vilket framöver benämns som utvecklingsscenario. Båda scenarion uppdateras årligen och baseras på befolkningsutvecklingen och aktuell nyttjandegrad, i december föregående år. Det är nuläggsscenario som ligger till grund för lokalbehovsplaneringen och bland annat i eftersök av lämplig mark.



Tabell 1 jämförelse av scenarion över tid. Alla siffror är ungefärliga och avrundande

Scenario	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2035	2040
Nutidsscenario	~4 000	~4 100	~4 200	~4 300	~4 400	~4 500	~5 200	~5 900
Utvecklingsscenario	~3 900	~3 900	~4 000	~4 100	~4 200	~4 300	~4 500	~4 800

1.2.2 Scenario baserat på förändrat behov av omsorg, utvecklingsscenario

Scenariot baserat på ett förändrat behov av omsorg (röd linje i diagrammet) utgår ifrån en ökande befolkningsutveckling och historisk utveckling av omsorgsbehov. Sedan år 2000 har hälsoförbättringar med cirka 0,4% skett. Utvecklingsscenario utgår ifrån statistik från SCB och att kommande hälsoförbättringarna är 0,6%. Utvecklingsscenario tar också höjd för framtida minskning av arbetskraft och omställningen till Nära vård som kan innebära att fler

personer med vårdbehov kommer att vårdas, få omsorg och stödjas i såväl ordinärt boende som i vård- och omsorgsboende i framtiden.

1.2.3 Scenario baserat på dagens nyttjande, nuläges scenariot

Scenariot baserat på dagens nyttjande, nuläges scenariot (blå linje i diagrammet), utgår likt utvecklingsscenariot ifrån en ökande befolkning och historisk utveckling av omsorgsbehovet. Däremot tas det inte hänsyn till några hälsoförbättringar, utan den hälsa som finns idag i befolkningen behålls framåt.

1.2.4 Dagens omsorgsbehov i respektive åldersgrupp

Andel personer i vård- och omsorgsboende och hemtjänst i respektive åldersgrupp och är underlaget för beräkningen av utveckling- och nuläges scenariot.

Åldersgrupper	Andel personer i vård- och omsorgsboende per den sista december 2023 (viktat för respektive stadsområde)	Andel personer med hemtjänst per den sista dec 2023 (viktat för respektive stadsområde)
65 - 74 år	0,88%	3,07%
75 - 79 år	2,86%	7,67%
80 - 84 år	5,56%	11,29%
85 - 89 år	11,87%	17,11%
90 - 94 år	23,13%	20,40%
95 – år	43,45%	36,31%

2 Lokalbehovsanalys

I detta kapitel beskrivs äldre samt vård- och omsorgsnämndens samlade lokalbehov. Här definierar och redogör nämnden för lokalbehov kopplade till befintliga lokaler, nya lokaler och lokaler som nämnden vill eller behöver lämna.

I detta kapitel redovisas:

- Lokalbehovsanalys för verksamhetslokaler för kommunal service som riktar sig till ordinärt boende
- Lokalbehovsanalys för vård- och omsorgsboende
- Lokalbehovsanalys för tillagningskök
- Lokalbehovsanalys för administrativa lokaler
- Omfattande projekt
- Avvikelser i tidplaner
- Lokalkostnadsanalys
- Utmaningar och möjligheter
- Riskanalys

I bilagor redovisas pågående ärenden samt uppskattad hyrespåverkan per stadsområde och avdelning samt kommande underhåll i respektive stadsområde.

2.1 Lokalbehovsanalys för verksamhetslokaler för kommunal service som riktar sig till personer i ordinärt boende

Lokalbehovsplanens avsnitt om verksamhetslokaler för kommunal service som riktar sig till personer i ordinärt boende gäller verksamhet inom hälsofrämjande och förebyggande, hemtjänst samt hälso- och sjukvård.

Hälsofrämjande och förebyggande är ett samlingsnamn för de verksamheter som erbjuder mötesplatser, dagverksamheter, fixartjänst, syninstruktörer, enskilda stödsamtal genom anhörigstöd och mycket mer. Det främsta lokalbehovet omfattar mötesplatser och dagverksamhet.

Hemtjänst är biståndsbedömd tjänst enligt socialtjänstlagen i form av service och personlig omvårdnad i den enskildes bostad eller motsvarande. Insatserna kan fås under hela dygnet om det finns behov.

Kommunal hälso- och sjukvård kan fås om en person har svårt att ta sig till vårdcentral eller behöver hälso- och sjukvård flera gånger i veckan. Vård erbjuds dygnet runt i det egna hemmet, på vård- och omsorgsboende eller på boende för personer med funktionsnedsättning. Kommunal hälso- och sjukvård riktar sig till personer oavsett ålder, det vill säga även till personer under 65 år.

Lokalerna har för flera verksamheter nått sin maxkapacitet utifrån medarbetargruppens storlek och nya uppdrag. Ett exempel på dessa nya uppdrag är krav att det ska finnas utrymme att förvara arbetskläder och arbetsskor. Det innebär att vi behöver söka efter större lokaler med ökade hyreskostnader som följd.

I dagsläget är det en utmaning att få tag i ändamålsenliga lokaler för hemtjänst, hälso- och sjukvård, mötesplatser och dagverksamhet i flera stadsområden. Lokalerna behöver ligga vid strategiska knutpunkter för att det ska vara tillgängligt för vård- och omsorgstagare och medarbetare inom stadsområdet.

2.2 Befintliga verksamhetslokaler

Ändamålsenligheten för förvaltningens befintliga verksamhetslokaler varierar och kan påverka såväl kvalitet för hyresgäst i vård- och omsorgsboende som arbetsmiljön för medarbetare. Den demografiska utmaningen med färre i arbetsför ålder och fler äldre ställer högre krav på resurseffektiva och ändamålsenliga lokaler. Vård- och omsorgsboenden och lokaler för kommunal service som riktar sig till ordinärt boende behöver vara utformade utifrån effektiva flöden ur ett vård- och omsorgsperspektiv.

2.3 Lokalbehovsanalys för vård- och omsorgsboende

Lokalbehovsplanens avsnitt om vård- och omsorgsboende omfattar det som i socialtjänstlagen benämns som särskilt boende. Vård- och omsorgsboende är en biståndsbedömd boendeform som styrs av socialtjänstlagen och kommunens ansvar för äldre människor med behov av särskilt stöd. Boendet är ett individuellt behovsprövat boende där det finns tillgång till vård och omsorg dygnet runt. Den som bor på ett vård- och omsorgsboende har ett hyreskontrakt för egen lägenhet samt del av gemensamma utrymmen. Alla utrymmen i hela boendet, inklusive den enskilda lägenheten, är även medarbetarnas arbetsplats.

Göteborg är en stad med ett varierat utbud av vård- och omsorgsboenden. Utbudet avser såväl kommunal som extern regi med olika inriktningar och geografisk placering.

Stadsfastighetsförvaltningen ska i egenskap av fastighetsägare meddela om omfattande underhåll som i flera fall kommer kräva tomställning av vård- och omsorgsboende. Tomställningar som innebär att hyresgäster kan behöva flytta och där andra verksamheter som idag huserar i samma byggnad behöver byta lokal.

2.3.1 Utbyggnad av kapacitet

Långsiktig planering

Den långsiktiga planeringen för reservering av mark för nybyggnadsprojekt kräver en beredskap om behovet förändras. Förvaltningen har processer för att få förslag till lämplig mark för framtida vård- och omsorgsboenden för att säkerställa framtida behov.

Skarp planering sker genom att successivt anpassa utbyggnadstakten efter verkligt utfall. Konkreta byggprojekt i projektportföljen påbörjas först när faktiskt behov kan konstateras.

Samtidigt vägs befintliga fastigheters ändamålsenlighet in och kan bli föremål för avveckling genom konvertering till andra boendeformer, exempelvis trygghetsboende eller studentlägenheter, alternativt avyttring genom försäljning eller rivning av fastigheter. Projekt kan därför både tidigareläggas och senareläggas för att bättre möta behovet av lägenheter inom den tidsram de uppstår.

Lämplig mark

Exploateringsförvaltningen har identifierat att det råder brist på lämplig mark för ändamålet. När lämplig mark identifieras uppstår också en otakt i utbyggnad av infrastruktur vilket gör att marken inte blir användbar inom tidsramen. För att möta behovet har exploateringsförvaltningen tillsammans med äldre samt vård- och omsorgsförvaltningen initierat ett arbete för att analysera förutsättningarna i stadens samlade befintliga fastighetsbestånd.

Nyproduktion

Göteborgs Stad står inför utmaningen att möta kommande behov av utökning gällande vård- och omsorgsboenden utifrån den fortsatta befolkningsutvecklingen. Fastighetsbeståndet i staden behöver motsvara både efterfrågan och behoven. Fastigheterna behöver också vara

utformade och rustade för att skapa förutsättningar för god vård och omsorg. Det innebär att nya boenden behöver komma till och för boenden som över tid inte kommer vara ändamålsenliga behöver det samtidigt ske en anpassning av nämndens fastighetsbestånd.

I nutid (fram till år 2028) ingår planering av nybyggnationer, se tabell 6. Det finns en osäkerhet kring denna kapacitet om de planerade nybyggnationsprojekten inte blir av eller skjuts framåt. Detta avser både kommunala och privata byggaktörers projekt.

Utbyggnad

Att förädla, optimera och bygga ut fastigheter är en mycket viktig strategi som komplement till att komma över nya tomter och bygga nytt. Tillvägagångssättet är det som är mest kostnadseffektivt för äldre samt vård- och omsorgsförvaltningen men även för staden som helhet. Förvaltningen har använt sig av denna strategi i flera lokalprojekt. Exempelvis Moräns Vård- och omsorgsboende och Toftaåsens Vård- och omsorgsboende, där har fler lägenheter för äldre och mer ändamålsenliga lokaler skapats. Stadsfastighetsförvaltningen arbetar aktivt med att utreda olika möjligheter för äldre samt vård- och omsorgsförvaltningens befintliga fastigheter.

Riktlinjen för investering i och inhyrning av kommunala verksamhetslokaler

Den nyligen antagna riktlinjen för investering i och inhyrning av kommunala verksamhetslokaler konstaterar att långsiktig verksamhet bör av ekonomiska skäl bedrivas i egenägda lokaler snarare än i inhyrda lokaler. För förvaltningen gäller detta i första hand vård- och omsorgsboenden. Fördröjningar i projekt och tillgång till lämplig mark kan i förlängningen göra det nödvändigt att hyra in lokaler hos privata byggaktörer och därmed göra avsteg från riktlinjen.

Koppling till budget

I nämndens lokalförsörjningsplan görs ingen bedömning om hur många vård- och omsorgsboenden som är i drift utan endast vad som är möjligt utifrån ett lokalperspektiv. Det är i nämndens budget som antal lägenheter i drift planeras och budgeteras. Hur många lägenheter som är möjliga att avropa från ramavtal ska inte förväxlas med hur mycket förvaltningen budgeterar för köp av externa platser.

Det är viktigt att kunna styra uppstart av stadens egna projekt, tidpunkter för underhåll och avveckling med målet att uppnå balans mellan tillgång till och behov av platser vid varje tidpunkt. Detta förfarande bekräftas av stadsledningskontoret och planerande förvaltningar inom ramen för den nya styrmiljön för lokalförsörjning i Göteborgs Stad.

Klimatanpassningar och krisförberedande åtgärder

Äldre samt vård- och omsorgsförvaltningen ger i samband med kommande renoveringar och nybyggnation uppdrag till stadsfastighetsförvaltningen att utreda och komma med lämpliga lösningsförslag gällande klimatanpassningar och krisförberedande åtgärder.

2.3.2 Befintliga lokalers ändamålsenlighet

Ändamålsenligheten för befintliga lokaler för vård- och omsorgsboende varierar och påverkar såväl kvalitet för hyresgäst som arbetsmiljö för medarbetare. Lokaler för vård-

och omsorgsboende uppfyller inte fullt ut de av nämnden framtagna kriterierna. Några boenden är identifierade som mindre lämpliga att behålla på sikt.

Stadsfastighetsförvaltningens planerade underhåll av vård- och omsorgsboenden kommer att resultera i att hus behöver tomställas och där lösningar för det behöver ta hänsyn till verksamheternas förutsättningar och tajming. I samband med större underhållsåtgärder undersöks även om det finns behov av verksamhetsanpassningar i fastigheten. Detta för att samplanera dessa om möjligt och därmed minska påverkan på verksamheterna.

2.3.3 Kapacitet av möjliga lägenheter

I nutid bedöms lägre risk för underkapacitet när det gäller lokaler. Dock är förvaltningen beroende av att tidsplaner i renoverings- och byggprojekt hålls.

I närtid finns en högre risk för underkapacitet utifrån nuläges scenariot om inte nybyggnadsprojekt och detaljplaner har den framdrift som bedöms behövas. Utifrån samma scenario finns hög risk för underkapacitet för framtiden om inte nya projekt kommer in i planeringen (se tabell 4).

Tabell 4. Kapacitet av möjliga lägenheter i befintligt bestånd samt planerad nybyggnation.

År	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2035	2040	2045
Kapacitet av tillgängliga lägenheter i kommunal regi inkl. behov av tomställning p g a renovering (*avräknat ledtider vid in- och utflytt)	2877	2857	2764	2797	2811	2869	2819	2869	2869	2869
Kapacitet av tillgängliga lägenheter för beroendeproblematik (*avräknat ledtider vid in- och utflytt)	78	78	78	78	78	78	78	78	78	78
Kapacitet av tillgängliga lägenheter i Tre Stiftelsers regi (*avräknat ledtider vid in- och utflytt)	350	350	350	350	350	350	350	350	350	350
Kapacitet av möjliga lägenheter genom avrop på ramavtal (*avräknat ledtider vid in- och utflytt)	958	999	999	999	999	999	999	999	999	999
Totalt tillgängliga och möjliga lägenheter	4263	4284	4191	4224	4238	4296	4246	4296	4296	4296
<i>Planerad nybyggnation kommunal regi (*avräknat ledtider vid in- och utflytt)</i>	0	0	0	78	155	155	233	331	331	331
<i>Planerad nybyggnation extern regi (*avräknat ledtider vid in- och utflytt)</i>	0	49	98	98	98	137	225	225	225	225

Totalt planerad nybyggnation	0	49	98	176	253	292	458	556	556	556
Total kapacitet av lägenheter inkl planerad nybyggnation	4263	4333	4289	4400	4491	4588	4704	4852	4852	4852

**Ledtider vid in och utflytt avser den tiden som lägenheten inte kan räknas som tillgänglig för ny hyresgäst. Det avser exempelvis att en lägenhet är låst i ett hyreskontrakt; att det behöver ske renovering av lägenheten innan ny hyresgäst kan flytta in; att lägenheten är låst i förmedlingsprocess dvs lägenheten är låst eftersom den är under erbjudande.*

Beroende på nuvarande fastighetsbestånd, där de flesta boenden är byggda mellan 1955–1980, kan ytterligare beredskap behövas. Behoven bedöms finnas i samtliga stadsområden där prioriteringsordning tas fram i dialog mellan stadsfastighetsförvaltningen och äldre samt vård- och omsorgsförvaltningen.

2.3.4 Planerad kapacitetsförändring och underhåll

Planerat utbyggnadsbehov av lägenheter i vård- och omsorgsboende utifrån känd kapacitetsförändring redovisas här i tabell 6. Utöver planeras ytterligare underhåll som kräver tomställning från 2030, i tabell 6 exkluderat. Det kan vara beställda objektsanalyser utifrån den av stadsfastighetsförvaltningen konstaterade underhållsskuld, exempelvis behov av stambyte med mera, där tidpunkt och omfattning ännu inte är känd.

Tabell 6. Planerad kapacitetsförändring för vård- och omsorgsboende uppdelat per regi.

År	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2035	2040	2045
Planerad kommunal utbyggnad av lägenheter i vård- och omsorgsboende										
Nytt VoB i Skrabro				80						
Toftåsens VoB					78					
Nytt VoB i Kärra – ersätter och Kärrahus VoB							100			
Nytt VoB i Önnered							100			
Planerad privat utbyggnad av lägenheter i vård- och omsorgsboende										
Hammarkullen							60			
Neuberghska					40					
Vasahemmet						30				
Planerad kommunal tomställning av lägenheter i vård- och omsorgsboende										
Åkerhus VoB Ersätts av nybyggnation				-102						
Kärrahus VoB Ersätts av nybyggnation				-100						
Planerad privat avveckling av lägenheter i vård- och omsorgsboende										
<i>Inga kända kapacitetsförändringar</i>										
Planerat underhåll som påverkar lägenheter i vård- och omsorgsboende kommunal regi										
Moräns VoB	-89	-89	-89							

Annedals VoB	-50	-98	-98	-98						
Gerdas gårds VoB	-8	-16								
Svartedalens VoB		-5								
Svalebos VoB	-4	-7								
Fredriksdal	-5	-10								
Lillhagsparken		-12	-24							
Gråbergets VoB				-5						
Bäckebo			-12	-24						
Gunnareds VoB				-60	-60					
Geråshus VoB							-51			
Planerat underhåll som påverkar lägenheter i vård- och omsorgsboende privat regi										
Inga kända kapacitetsförändringar										

Tidsplaneringen är preliminär och redovisas som helår. I tillägg finns risk för mer akut underhåll som kan kräva åtgärder samt planerat underhåll som kan behöva omvärderas till att behöva evakuering. I underhåll som ingår i stadsfastighetsförvaltningens underhållsplanering framgår redan kända projekt men även uppskattning om när kommande tomställning kommer behövas. Detta betyder inte att kommande lösningar är planerade, informerade, samverkade eller beslutade.

2.4 Omfattande projekt

Planeringen innebär att staden under de närmaste fem åren behöver resurssätta projektorganisationer för omfattande nybyggnadsprojekt och ombyggnadsprojekt i form av renoveringar för att förlänga livslängden. Projekten kommer till stor del pågå parallellt, se tabell 8.

Projekt som bedöms ha hög komplexitet bör utöver en projektplan/plan för genomförande även innefatta en kommunikationsplan utifrån målgruppernas behov och förutsättningar. Flera av projektens måluppfyllnad för såväl tid, kostnad och omfattning är beroende av framdrift i andra projekt. Detta påverkar såväl verksamhet inom äldre samt vård- och omsorgsförvaltningen som andra förvaltningar där vikten av samordning är avgörande för en hållbar planering.

Förvaltningen behöver också omhänderta övriga lokalprojekt, exempelvis olika typer av ärenden för att eftersöka lämpliga lokaler med tillhörande verksamhetsanpassningar, men även av stadsfastighetsförvaltningen planerade underhåll.

Tabell 8 Identifierade komplexa projekt av större dignitet

Projekt	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Toftaåsen ombyggnation/ förlängningsrenovering										
Avveckling Åkerhus VoB										
Skrabro Vob Nybyggnation										
Avveckling Kärrahus (ersätts av nybyggnation i SkraBro)										

Moräns VoB förlängningsrenovering										
Gunnareds VoB förlängningsrenovering										
Geråshus VoB förlängningsrenovering										
Annedals VoB förlängningsrenovering (möter behov av expansion)										
Nya Kärra hus (möter behov av expansion)										
Nya Åkerhus (möter behov av expansion)										
Svartedalens Kök förlängningsrenovering										
Svalebos VoB fasadrenovering										
Fredriksdals VoB fasadrenovering samt invändiga åtgärder										
Kaverös ängs VoB, större kunduppdrag och invändiga underhållsåtgärder										
Gerdas gårds VoB fasadrenovering samt invändiga åtgärder										
Svartedalens VoB fasadrenovering										
Lillhagsparken VoB fasadrenovering samt invändiga åtgärder inkl verksamhetsanpassning										
Gråberget VoB fasadrenovering										
Bäckebo VoB fasadrenovering samt invändiga åtgärder										
Renovering Fjällbo Parks centralkök										

Gråmarkerade fält representerar tid för planering och utredning, gulmarkerade fält representerar byggproduktion där det även behövs hitta lösningar, grönmarkerade fält representerar när lokal kan nyttjas fullt ut igen. I samtliga projekt krävs kontinuerlig statusuppdatering.

2.5 Lokalbehovsanalys av tillagningskök

Bedömningen av behovet av nya tillagningskök behöver gå i takt med utbyggnaden av vård- och omsorgsboende. Förvaltningens bedömning är att cirka 300 portioner per dygn ger en produktion som fokuserar på måltidskomponenter och tillagning som är effektivt utifrån bemanningssynpunkt. Det skulle innebära att var tredje vård- och omsorgsboende som byggs i kommunal regi också ska ha ett tillagningskök. Inför antagande behöver behovet analyseras i förhållande till geografi, upptagningsområde och med hänsyn till ändamålsenlighet i befintliga kök.

I nutidsperspektivet 2024–2028 väntas underhållsåtgärder som i flera fall kommer innebära att kök behöver gå ner i kapacitet eller tomställas vid olika tillfällen. Det gäller i köken redovisade i tabell 7. De kommande underhållsåtgärderna som kräver tomställning kommer under perioden kunna kompenseras av aktuell överkapacitet under förutsättning att befintliga kök håller den standard som krävs för att gå upp i kapacitet.

2.5.1.1 Kapacitetsförändringar tillagningskök 2024 – 2040

Förväntade kapacitetsförändringar för tillagningskök synliggörs i tabell 7. Utöver detta planeras ytterligare underhåll som kan kräva tomställning från 2029, i tabell 7 exkluderat. Det kan vara beställda objektsanalyser utifrån den av stadsfastighetsförvaltningen konstaterade underhållsskulden, exempelvis behov av stambyte.

Tabell 7. Underhåll som innebär tomställning och flytt av produktion i tillagningskök

År	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2035	2040
Dalheimers hus kök	-245	-245							
Svartedalens kök	-350	-350							
Fjällbo Park kök		-824							
Annedals kök		-240	-240	-240					
Gunnareds kök				-269	-269				
Gerås Hus							-100	-100	
Toftaåsens kök		-460	-460	-460	-460				
Åkerhus kök**					-110	-110	-110	-110	-110
Kärarhus kök**				-120	-120	-120	-120	-120	-120
Kapacitetsförändring	-595	-2119	-700	-1089	-959	-230	-330	-330	-230

Här anges portioner som behöver produceras på andra kök.

** Kök som ryms i vård- och omsorgsboende som ska ersättas.

2.6 Inomhusklimat och solskyddsåtgärder

2.6.1 Bakgrund

Under 2022 genomförde stadsfastigheter, på uppdrag av äldre samt vård- och omsorgsförvaltningen, en klimatutredning som presenterade förslag till åtgärder. Anledningen var att minska risken för övertemperaturer och uppnå Folkhälsomyndighetens gällande riktlinjer för temperatur inomhus (FoHMFS 2014:17) i Göteborgs stads vård- och omsorgsboenden. I utredningen studerades boenden som ansågs vara särskilt utsatta för solinstrålning, samt boenden som stod inför omfattande ombyggnation/renovering.

Klimatsimuleringar som gjordes visade att yttre solskydd i kombination med system för att kyld tilluft i ventilationssystem kommer ha störst effekt. Förvaltningen valde utifrån detta att gå vidare genom att starta kunduppdrag för Nya Varvets och Bjölas vård- och omsorgsboende. Dessa projekt kunde också vara vägledande för antagande om ökad hyreskostnad för övriga fastigheter, om kunduppdrag för solskyddsåtgärder initieras. Uppdrag om ytterligare kunduppdrag behöver beredas och prioriteras internt i förvaltningen för att därefter enlighet med klimatutredningen ge uppdrag till stadsfastighetsförvaltningen att starta förstudie/er.

2.6.2 Pågående arbete

Äldre samt vård- och omsorgsförvaltningen har i samband med kommande renoveringar och nybyggnation gett uppdrag till stadsfastighetsförvaltningen att utreda och komma med lämpliga lösningsförslag. Förstudier är startade för Bagaregården, Morän, Annedal, Toftaåsen samt för nybyggnationen i Skra Bro.

Status identifierade fastigheter i klimatudredning

Fastighet	Status	Ansvar
Bjölas VoB	Montering av utvändiga solskydd - Genomfört	SFF
Nya Varvets VoB	Montering av utvändiga solskydd-Genomfört	SFF
Bagaregårdens VoB	Åtgärder i form av kylt tilluft pågår	SFF
Moräns VoB	I samband med förlängningsrenovering förses luftbehandlingsaggregat med kyla.	SFF
Annedals VoB	I samband med förlängningsrenovering byts befintligt ventilationssystem ut till ett system med från- och tilluft, återanvändning och kyla.	SFF
Toftaåsens VoB	I samband med kommande ombyggnation utreds åtgärder för hantering av inomhusklimat.	SFF
Gerdas Gårds VoB	I samband med kommande fasadrenovering utreds åtgärder för hantering av inomhusklimat.	SFF
Sandarnas VoB	Förstudie beställd hos SFF.	SFF
Glöstorpshöjdens VoB	Behov av prioritering för att påbörja beredning av ärende	ÄVO
Kaverös ängs VoB	Behov avdelningens prioritering för att påbörja beredning av ärende	ÄVO
Lillhagsparkens VoB	Behov av prioritering tas upp i projektering för klimatskalsrenovering	ÄVO
Södra Skärgårdens VoB	Behov av prioritering för att påbörja beredning av ärende	ÄVO
VoB i Skra Bro	Del av nyproduktion, nämndbeslut för genomförande i ÄVON 2024-08-27. Beredning fortsatt i SFF nämnd samt KS/KF.	SFF

Ett arbete pågår där förvaltningen och sakkunniga på stadsfastigheter studerar och följer upp pågående nybyggnads- och stora reinvesteringsprojekt utifrån inomhusklimat. Det innebär till exempel att klimatberäkningar görs utifrån solvärmelast och gestaltning, olika typer av fönster, fönsterglas, solskydd och ventilationssystem.

Resultat och gruppens arbete ska bilda grund för en anpassning av vård- och omsorgsboenden utifrån ett förändrat och varmare klimat. Där anpassningar av stadsfastigheters tekniska anvisningar och krav kan utvecklas.

Vid sidan av tekniska lösningar och olika typer av gestaltning har också gröna lösningar betydelse för inomhusklimatet. Träd och grönska invid byggnader kan till exempel skapa skugga och bidra till lägre temperaturer utom- och inomhus. Att studera detta ser gruppen som angeläget, men arbetet har inte strukturerats ännu.

I samband med stadsfastigheters planerade underhållsarbete av byggnaders fasader tar förvaltningen och stadsfastigheter gemensam ställning till lämpliga och möjliga klimatåtgärder i varje enskilt projekt utifrån dess olika förutsättningar. Det kan handla om val av fönster och fönsterglas och behov av utanpåliggande solskydd. Detta bildar grund för förvaltningen att beställa åtgärder av stadsfastigheter för ett hållbart inneklimat. Kommande

renoveringsprojekt där klimatutredningar kommer genomföras är bland annat Svalebos VoB samt övriga planerade fasadrenoveringar.

2.7 Avvikelser i tidplaner

Byggprojekts tidplaner är dynamiska i sin natur vilket gör att det kan ske justeringar under ärendets gång. Vanliga orsaker är:

- Brist på projektledare
- Kostnadsökningar vilket kräver nya kalkyler och nya investeringsbeslut
- Förändringar i lagstiftning
- Bygglovshantering
- Upphandlingstid
- Överklagan
- Oförutsedda händelser – t ex fuktskador

Om ett projekt blir tidsförskjutet kan det ha direkt påverkan på andra projekt vilket kan leda till omprioritering. Den främsta risken som redovisades i lokalbehovsplanen 2023 är att detaljplanering och projekt inte håller tidplaner. Generellt kan sägas att det är förseningar om 6–12 månader i förhållande till lokalbehovsplanen i alla projekt. En konsekvens blir att fönstret för identifierade möjligheter med omlokalisering i eget bestånd minskar med motsvarande tid.

Projekt	Lokalbehovsplan 2023 tidplan	Uppföljning projekt	Tidsavvikelse mot Lokalbehovsplan 2023
VoB i Skra Bro	Driftsatt Q3 2026	Driftsatt Q1 2027 förutsatt att KS-beslut tas i jan 2025	+ 7 månader
Moräns VoB Tillskott av 96 platser	Driftsatt Q3 2026	Driftsatt Q1 2027	+ 6 månader
Annedals VoB Tillskott 96+(12) platser	Driftsatt Q3 2027	Driftsatt Q1 2028	+ 12 månader
Toftaåsen VoB Tillskott 72 platser	Driftsatt Q3 2027 Ingick ej som alternativ	Driftsatt Q3 2028 förutsatt att KS-beslut tas i januari 2025	+ 12 månader

Projekt i detaljplanfas	Lokalbehovsplan 2023 tidplan	Uppföljning detaljplan	Tidsavvikelse mot Lokalbehovsplan 2023
Neuberghska/bambergerska (privata Tillskott 30-39 platser	Driftsatt 2028	Driftsatt 2028	Följer tidplan
Nya Vasahemmet (privat) Tillskott 30 platser	Driftsatt 2028	Driftsatt 2029–2030	+12–24 månader
Nybyggnation Hammarkullen (privat) Tillskott 60 platser	Driftsatt 2028	Driftsatt 2030	+24 månader

Åkerhustomten i Önnered (ersättning Åkerhus) Minskning 10-20 platser	Driftsatt 2029	Driftsatt 2031	+12–24 månader
Detaljplan Kärre (ersättning Kärre hus) +-0	Driftsatt 2029	Driftsatt 2030	+12 månader

2.8 Lokalbehovsanalys för administrativa kontorslokaler

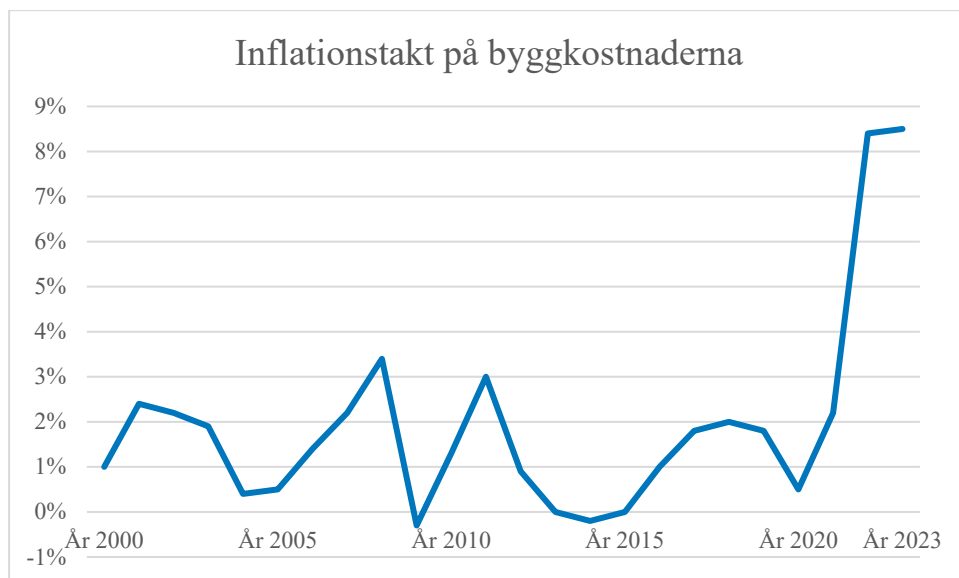
Förvaltningen har huvudkontor, områdeskontor och verksamhetskontor i alla fyra stadsområden. På huvudkontoret finns förvaltningsledningen och förvaltningsövergripande stödfunktioner. Områdeskontor är ett komplement till huvudkontoret inom varje stadsområde som används av samtliga avdelningar och kopplade stödfunktioner.

Ändamålsenligheten i kontorslokaler varierar. Brist på mötesrum påverkar arbetsmiljön för enskilda medarbetare och förvaltningen som helhet då medarbetare många gånger hänvisas till att resa till andra delar av staden eller ses digitalt. Äldre samt vård- och omsorgsförvaltningen är inte alltid förstahandshyresgäst där kontor samnyttjas med andra förvaltningar. Det innebär att förvaltningens rådighet över lokalerna begränsas och påverkas av andra förvaltningars behov och beslut. Då många av stadens förvaltningar växer blir effekten utträngning, vilket innebär ärenden om eftersök av nya lokaler som kan bli dyrare för förvaltningen.

3 Lokalkostnadsanalys

I detta kapitel redovisas äldre samt vård- och omsorgsnämndens lokal-, drifts- och hyreskostnadsrelaterade faktorer av betydelse för nämndens verksamhet.

Framtidens befolkningsutveckling kommer innebära att omsorgskonsumtionen ökar vilket innebär framtida kostnader för kommande utbyggnader och upprustningen av stadens vård- och omsorgsboenden. Därtill befinner vi oss i en ekonomisk omvärld som påverkas av inflation, ränteutveckling och byggmaterialsbrist. Byggekostnadsutvecklingen som SCB tar fram visar att de senaste årens inflationstakt på byggekostnaderna har legat på över 8 procent, nivåer som Sverige inte har haft sedan åttiotalet.



Nämndens kostnader påverkas också av stadens hyressättande princip som utgår ifrån en internhyra mellan stadsfastighetsförvaltningen och äldre samt vård- och omsorgsförvaltningen. Rådande hyresmodellen baseras på faktiska kostnader genererade av varje lokalprojekt, såväl underhållsprojekt som verksamhetsanpassningar, nya inhyrningar och nybyggnation. Faktiska kostnader är byggmaterial, löner, transporter och räntor. Utvecklingen av förvaltningens hyra har de senaste åren ökat mer än tilldelning av nämndbidrag.

3.1.1 Sammanställning ekonomi 2025 - 2033

Lokalkostnadsutveckling drivs i synnerhet av befolkningsmässiga förändringar. I Göteborgs Stads budgethandling beräknas befolkningen bli lite äldre kontinuerligt. För att inte överskatta framtida behov lägger staden in en förändringsfaktor med 0,2 procent för befolkning 85 år och äldre samt 0,4 för befolkning 65–84 år. Det innebär att förvaltningen får lite mindre pengar varje år per invånare i ålderstilldelning. Förvaltningens två framtida scenarier av vård- och omsorgsboende kommer att innebära ökade kostnader för staden och för nämnden. Utvecklingsscenarioet kommer innebära att till 2030 kommer kostnaderna att öka med knappt 8 procent, cirka 250 miljoner kronor och med nulägesscenariot knappt 17 procent cirka 560 miljoner kronor.

Lokalkostnadsutvecklingen drivs också av att stadsfastighetsförvaltningen aviserat nödvändigt planerat underhåll. När värdet i fastigheterna ska återställas innebär det att hyreskostnader kommer öka i takt med att nödvändiga åtgärder genomförs och hyran ökar. Nödvändigt underhåll och dess lokalkostnadsutveckling har förvaltningen begränsad rådighet över. Därför är det viktigt att verksamhetsanpassningar och inhyrning av nya lokaler som initieras av äldre samt vård- och omsorgsförvaltningen hanteras via en tydlig prioritering utifrån förvaltningens ekonomiska förutsättningar med hänsyn till tidpunkt och omfattning. I samband med den prioriteringen behöver förvaltningen också se över möjlighet att i högre grad samnyttja lokaler.

Årlig hyreskostnad för äldre samt vård- och omsorgsförvaltningen uppgår 2024 till cirka 593 miljoner kronor. Preliminära hyreskostnader efter projekterade re- och investeringar samt nya inhyrningar kommer 2025 uppgå till 624 miljoner kronor. De totala hyreskostnaderna beräknas enligt stadsfastighetsförvaltningen att öka med 28 procent fram till 2030. Preliminära beräkningar innefattar kända projekterade reinvesteringar och investeringar samt nya inhyrningar. Framtida hyreskostnader inkluderar inte tillkommande kostnader för exempelvis krisberedskap och behov av klimatanpassning. I takt med att beslut tas om nybyggnation av vård- och omsorgsboende samt inhyrning av andra verksamhetslokaler kommer framtida kostnader att justeras.

Tabell 10. Lokalkostnadsutveckling

Hyresgäst: N160 Äldre samt vård och omsorg		Inflation: 2,00% Ränta: 2,25% (påverkar endast investeringar)									
Lokalkostnadsutveckling per kostnadsslag, mnkr											2024-04-26
Nominellt penningvärde / Löpande priser											
		Budget 2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
N160 Äldre samt vård och omsorg	Summa(Mnkr)	624	665	707	749	764	796	821	846	866	881
därav per kostnadsslag	Förändring från 2025 (%)		7%	13%	20%	22%	28%	32%	36%	39%	41%
Befintliga objekt, ägda (inkl. investeringsportfölj t.o.m. 2025)											
		336	344	342	343	341	340	341	343	342	337
Driftkostnader		163	167	170	173	177	180	184	188	191	195
Underhållskostnader		48	49	50	51	52	53	54	55	56	57
Avskrivningar		95	98	94	92	89	85	83	82	78	69
Räntekostnader		30	30	28	26	24	22	20	18	16	15
Befintliga objekt, inhyrda (inkl. investeringsportfölj t.o.m. 2025)											
		288	292	297	303	301	307	312	318	324	330
Driftkostnader		7	7	7	7	7	7	7	8	8	8
Underhållskostnader		3	3	3	3	3	3	3	4	4	4
Avskrivningar		12	12	12	11	4	4	4	4	3	2
Räntekostnader		2	1	1	1	1	1	1	1	0	0
Kostnad inhyrda		264	269	275	280	286	291	297	303	309	315
Projekt/investeringar fr.o.m 2026											
		0	29	67	104	122	150	167	184	200	215
Driftkostnader nyinvesteringar		0	2	3	5	6	7	8	8	9	9
Underhållskostnader nyinvesteringar		0	0	0	1	1	1	1	1	1	1
Avskrivningar reinvesteringar		0	8	18	28	39	50	62	73	84	95
Avskrivningar nyinvesteringar		0	8	20	32	33	39	39	40	40	40
Räntekostnader reinvesteringar		0	5	10	15	21	26	31	37	41	45
Räntekostnader nyinvesteringar		0	6	15	23	23	27	26	26	25	24

(Källa: stadsfastighetsförvaltning 2024-04-29)

3.1.2 Kostnader för tomställda lokaler

Äldre samt vård- och omsorgsförvaltningen har delvis en intäkt via den hyra som hyresgästen på vård- och omsorgsboende betalar. I samband med omfattande underhåll av ett vård- och omsorgsboende som kräver tomställning har staden en central ekonomisk kompensation för att bland annat bygga paviljonger. Förvaltningen bedömer att en paviljonglösning för en hyresgäst inte är ett rimligt alternativ för tomställning på samma sätt som det fungerar för förskola eller skola. Detta innebär att förvaltningen inte kan ta del av stadens ekonomiska kompensation. Förvaltningen står med höga kostnader för tomställda lokaler även om arbetssättet bedöms gynna staden som helhet eftersom egna lokaler hela tiden är utgångspunkten för att lösa de underhållsbehov som uppstår.

De senaste åren har förvaltningen behövt minska antalet vård- och omsorgsboende på grund av en viss överkapacitet i relation till omsorgsbehovet. Förvaltningen har prioriterat att lämna lokaler som har varit undermåliga och där boendemiljön och förutsättningarna för att bedriva en hållbar verksamhet har påverkats. Kostnaden för tomställda lokaler varierar beroende på hur länge förvaltningen behåller hyran. En extern inhyrning ger möjlighet att gå ur en lokal vid avtalsperiodens slut medan hyran för en fastighet ägd av staden behålls tills ny lösning för lokalen finns. I och med nya hyressättande principer vid egenägd fastighet kvarstår fortsatta driftskostnader för nämnden i form av hyreskostnader.

3.1.3 Lokaler som nämnden på sikt vill lämna

Förvaltningen ser ett fortsatt behov av att se över möjligheten att lämna lokaler som inte är ändamålsenliga och lokaler som inte uppfyller rätt kvalitet för hyresgästen, arbetsmiljö för medarbetarna eller som har en god driftsekonomi.

4 Aktuella utmaningar och möjligheter

Lokalplanering är komplext och innebär långsiktiga planeringshorisonter utifrån ekonomiska förutsättningar, demografisk utveckling och tillgång till kompetens. Att sammanväga olika drivkrafter som göteborgarens behov, framtida trender, demografisk utveckling och underhållsbehov innebär osäkerheter. De senaste åren har staden förändrat styrningen kring lokalbehovs- och lokalförsörjningsplanering. Styrningen innebär bland annat uppdaterade riktlinjer och självkostnadshyra som ny finansieringsform.

Aktuella utmaningar i lokalplaneringen

- Kontinuerligt ökande kostnader för fastigheterna och där det innebär ett stort ekonomiskt åtagande.
- Nuvarande fastighetsbestånd, framför allt av vård- och omsorgsboende, kräver omfattande underhåll och anpassade lösningar kommande år.
- Planerade lokalförändringar håller inte tidplan vilket innebär att avvikelser behöver vara med i planeringen och bidrar till osäkerheter av framtiden.
- Omvärldsfaktorer såsom demografisk utveckling, ekonomi och materialbrist påverkar hur framtidens behov av omsorg och därmed lokaler kan tillgodoses.
- Framtida behov av vård- och omsorgsboende innebär att staden behöver reservera lämplig mark som är ändamålsenlig för att bygga vård- och omsorgsboende.
- Framtidens omsorgsbehov är osäkra. Att planera vård- och omsorgsboenden och andra verksamhetslokaler utifrån hur behovet av lokaler ser ut i framtiden är därför både svårt och fullt av osäkerheter.
- Förvaltningens två framtida scenarier av vård- och omsorgsboende kommer att innebära ökade kostnader för staden och för nämnden. Utvecklingsscenariot kommer innebära en ökning av kostnader om knappt 8 procent (ca 250 miljoner kronor) fram till 2030. Nuläggsscenariot innebär en ökning om knappt 17 procent (ca 560 miljoner kronor).
- Lokalförändringar har långa ledtider vilket innebär att prognoser är viktiga men kan leda till över- eller underkapacitet av lokalbeståndet.

Aktuella möjligheter i lokalplaneringen

- I nutid bedöms lägre risk för underkapacitet när det gäller lokaler. Dock är förvaltningen beroende av att tidsplaner i renoverings- och byggprojekt hålls.
- Nuvarande kapacitet i fastighetsbeståndet möjliggör nödvändiga förändringar i beståndet för att öka kvalitet och arbetsmiljö.
- Flera behovscenarier bidrar till att analysera behov av framtida kapacitet och lokalförändring med årlig revidering

- Nya digitala hjälpmedel och förändrade arbetssätt kan bidra till ökad effektivitet och därmed dämpa behovet av nya verksamhetslokaler och vård- och omsorgsboende
- Äldres boendeanternativ påverkar behoven där anpassade bostäder och tillgängliga stadsmiljöer minskar behovet av vård- och omsorgsboende

4.1 Riskanalys

Avvikelse från föregående lokalbehovsplan	Topp 3 risker
Osäker bedömning av antal äldre personer som väntas vara i behov av vård- och omsorgsboende framöver. Osäker framdrift för nybyggnation p g a senareläggning av detaljplaner. Osäker framdrift i underhålls- och ombyggnadsprojekt Osäker framdrift i att hitta ändamålsenliga lokaler för verksamhet som riktar sig till ordinärt boende.	● Avvikelse, beslut behövs ● Avvikelse, hanteras i ordinarie planering ● Enligt plan 1. Befarad underskott av lägenheter i vård- och omsorgsboende om inte planerade projekt har den framdrift som krävs. 2. Konstaterad underhållsskuld genererar, med anledning av fastställda avskrivningstider, ekonomisk påverkan på nämnden fram till mitten av 2050-talet.
Inriktningsbeslut kopplat till risk	
1. Risk 1 – Att tidsplaner hålls och synkroniseras med samtliga berörda förvaltningar är av högsta prioritet. Risk 1 – Förvaltningens behov av verksamhetslokaler för såväl vård- och omsorgsboende som lokaler för verksamhet som riktar till ordinärt boende behöver prioriteras i den tidiga stadsplaneringen. 2. Risk 2 – Att löpande i förhållande till budget prioritera och skriva fram uppdrag om tillkommande eller avgående lokalbehov. Detta för att säkerhetsställa ändamålsenlighet i lokaler och en lokalförsörjning i balans, se bilaga pågående lokalärende samt lokalkostnadsanalys.	
Planerade aktiviteter	
• Säkerställa lösningar för hyresgäster i vård- och omsorgsboende och övriga verksamheter som behöver tomställas i samband med ombyggnation. • Utveckla befintlig ersättningsmodell för evakueringslösningar så att den för ÄVO justeras till en mer likvärdig, effektiv och hållbar modell. • Framdrift i detaljplaner vilka omfattar byggnation av vård- och omsorgsboende samt lokaler för kommunal service som riktar sig till ordinärt boende. • Reservera lämplig mark för byggnation av vård- och omsorgsboende.	

- Inriktning att var tredje vård- och omsorgsboende inrymmer ett tillagningskök med produktion för cirka 300 portioner per dygn.
- Ta fram lokalfunktionsprogram för äldre samt vård- och omsorgsförvaltningens olika verksamhetslokaler i syfte att säkerställa ändamålsenlig beställning som är hållbar i framtiden.
- Öka samnyttjan och samlokalisering mellan verksamheter inom äldre samt vård- och omsorgsförvaltningen.
- Tillsammans med stadsbyggnadsförvaltningen fortsatt utreda möjligheter att tillskapa trygghetsboende på annat sätt än nuvarande modell.