



Göteborgs  
Stad

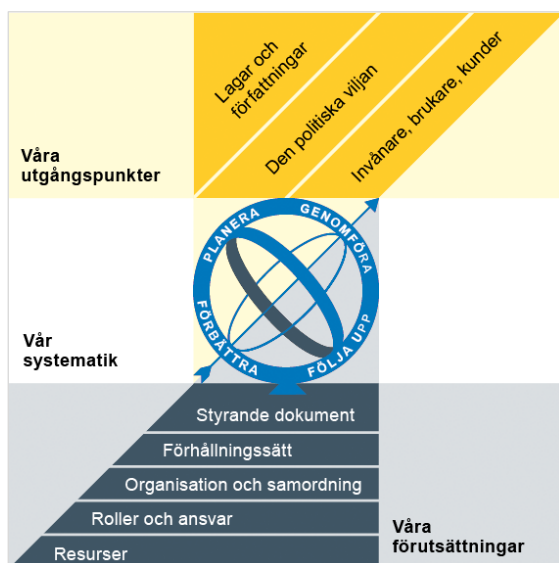
# Äldre samt vård- och omsorgsförvaltningens Lokalbehovsplan 2023

(Nutid – Närtid – Framtid)

Planerande styrande dokument

Vision  
Program  
► Plan

## Göteborgs Stads styrsystem



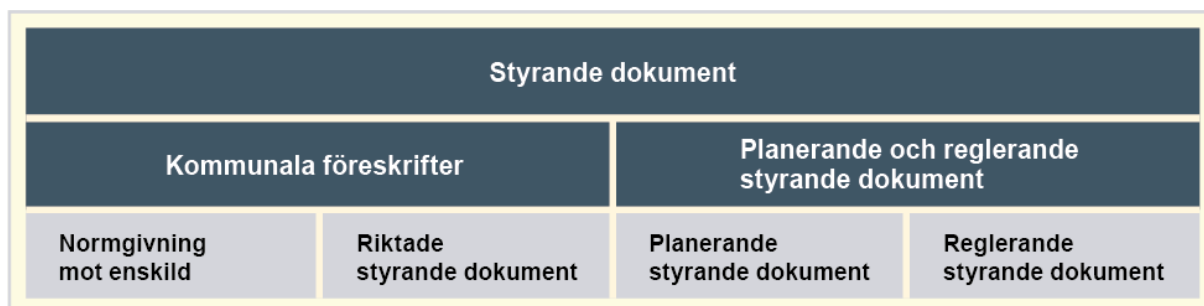
Utgångspunkterna för styrningen av Göteborgs Stad är lagar och författningar, den politiska viljan och stadens invånare, brukare och kunder. För att förverkliga utgångspunkterna behövs förutsättningar av olika slag. Stadens politiker har möjlighet att genom styrande dokument beskriva hur de vill realisera 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.



**Beslutad av:** Äldre samt  
vård- och omsorgsnämnden

**Gäller för:** Äldre samt  
vård- och  
omsorgsnämnden

**Diarienummer:**  
N160-1481/23

**Datum och paragraf för  
beslutet:** 2023-09-26 § 189

**Dokumentsort:** Plan

**Giltighetstid:** Tills dess att  
nästa lokalbehovsplan är  
antagen

**Dokumentansvarig:**  
Heléne Gustafsson

**Bilagor:** Bilaga 1 Lokalbehovsanalys per stadsområde  
Bilaga 2 Avslutade och pågående lokalprojekt

---

# Innehåll

<b>1</b>	<b>Inledning</b> .....	<b>5</b>
1.1	Syftet med denna plan .....	5
1.2	Vem omfattas av planen .....	5
1.3	Giltighetstid .....	5
1.4	Bakgrund.....	5
1.5	Koppling till andra styrande dokument.....	6
1.6	Stödjande dokument.....	6
1.7	Uppföljning av denna plan .....	6
1.8	Planeringsförutsättningarna .....	6
1.9	Analytiska utgångspunkter.....	7
1.9.1	Tidsperspektiv.....	7
1.9.2	Drivkrafter .....	7
<b>2</b>	<b>Planen</b> .....	<b>8</b>
2.1	Nämndens övergripande behovs- och kapacitetsanalys .....	8
2.1.1	Befolkningsmässiga förändringar .....	8
2.1.2	Behov baserat på befolkningsutveckling .....	9
2.1.3	Mål och vision .....	10
2.1.4	Befintliga verksamhetslokaler .....	10
2.1.5	Äldres boendialternativ i ordinärt boende .....	10
2.2	Lokalbehovsanalys för verksamhetslokaler för kommunal service som riktar sig till personer i ordinärt boende.....	11
2.3	Lokalbehovsanalys avlösningplatser.....	12
2.4	Lokalbehovsanalys korttidsplatser .....	12
2.5	Lokalbehovsanalys för vård- och omsorgsboende .....	13
2.6	Lokalbehovsanalys av tillagningskök .....	20

2.7	Lokalbehovsanalys för administrativa lokaler .....	21
2.8	Omhändertagande av kapacitetsförändringar och nybyggnation .....	22
2.9	Lokalkostnadsanalys.....	23
2.9.1	Sammanställning ekonomi.....	23
2.9.2	Kostnader för tomställda lokaler .....	25
2.9.3	Lokaler som nämnden på sikt vill lämna .....	26
2.10	Aktuella utmaningar och möjligheter .....	27
2.11	Risikanalys.....	28
<b>3</b>	<b>Bilaga 1 – Behov och pågående aktiviteter per stadsområde .....</b>	<b>29</b>
3.1.1	Nordost .....	29
3.1.2	Centrum .....	30
3.1.3	Sydväst .....	31
3.1.4	Hisingen.....	32
<b>4</b>	<b>Bilaga 2 – äldre samt vård- och omsorgsförvaltningens avslutade och pågående lokalprojekt .....</b>	<b>33</b>
4.1	Avslutade lokalprojekt 2022 - 2023 .....	33
4.2	Pågående lokalprojekt med beslut att genomföra.....	34
4.3	Kommande underhåll och pågående lokalprojekt under utredning .....	34

# 1 Inledning

## 1.1 Syftet med denna plan

Äldre samt vård- och omsorgsnämndens lokalbehovsplan har flera syften.

- Lokalbehovsplanen ska ge nämnden en tydlig struktur för och analys av nämndens lokalbehovsplanering, kopplade till behov och identifierade utmaningar. Det innebär att nämnden ska redogöra för lokalbehov av befintliga, tillkommande och avgående lokaler. Det handlar exempelvis om antal lägenheter i vård- och omsorgsboende för äldre och yta för kontor eller dagverksamhet.
- Nämndens lokalbehovsplan utgör sedan underlag till stadens övergripande lokalförsörjningsplan avseende nämndens behov av lokaler. Beslutad lokalförsörjningsplan är i sin tur underlag till stadsfastighetsnämndens investeringsnominering och budgetprocess.
- Äldre samt vård- och omsorgsnämndens lokalbehovsplan utgör även ett underlag till nämndens egen budgetprocess. Lokalbehovsplanen är därmed ett analysunderlag i budgetprocessen för både äldre- samt vård och omsorgsnämnden och för staden som helhet.
- Lokalbehovsplanen 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.

## 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 tills dess att nästa lokalbehovsplan är antagen.

## 1.4 Bakgrund

Äldre samt vård- och omsorgsnämndens lokalbehovsplan följer Göteborgs stads riktlinje för stadens lokalförsörjningsplan samt nämnders lokalbehovsplan. Planen innefattar nämndens samtliga lokaler, såväl vård- och omsorgsboende för äldre som verksamhetslokaler för kommunal service som riktar till personer i ordinärt boende samt administrativa lokaler och tillagningskök.

## 1.5 Koppling till andra styrande dokument

- Göteborgs Stads budget och flerårsplaner
- Äldre samt vård- och omsorgsnämndens budget
- Göteborgs Stads program för lokalförsörjning 2020–2026
  - 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
- Ramprogram för lokalutformning av vård- och omsorgsboenden i Göteborgs stad 2020
- Göteborgs Stads lokalförsörjningsplan
- Översiktsplan för Göteborg
- Nämndens verksamhetsplan
- Nämndens verksamhetsnominering inför budget 2024–2026
- Göteborgs Stads program för bostadsförsörjning 2021 - 2026

## 1.6 Stödjande dokument

Befolknings- och bostadsprognoser utgör ett viktigt underlag för att kunna bedöma förväntade behov av lokaler. Behovsbedömningen används för att säkerställa att lokaler finns tillgängliga med en så god geografisk lokalisering som möjligt. Lokalbehovsplanens bedömningar utgår från stadens befolkningsprognos 2023–2040 som redovisades våren 2023.

## 1.7 Uppföljning av denna plan

Ansvarig nämnd för lokalbehovsplanen är äldre samt vård- och omsorgsnämnden. För att få ökad följsamhet gentemot uppkomna händelser som påverkar planen kommer beslutad lokalbehovsplan kontinuerligt följas upp i förvaltningsledningen. Genom detta förfarande skapas en förankring inför att nästkommande lokalbehovsplan upprättas. Uppföljningen kan vid behov kompletteras med en nämnddialog. Vid behov kan avvikelserapportering och eventuell justering ske inom ramen för ordinarie uppföljning.

## 1.8 Planeringsförutsättningarna

Planeringsförutsättningarna och val av planens inriktning grundar sig i dagsläget utifrån den demografiska utmaningen i att:

- för verksamhet och medarbetare i förvaltningen skapa en ändamålsenlig behovstäckning avseende verksamhetslokaler för kommunal service som riktar sig till ordinärt boende samt administrativa lokaler.
- för den äldre medborgaren skapa en ändamålsenlig behovstäckning avseende vård- och omsorgsboende oavsett regi samt tillhörande tillagningskök.

Hänsyn tas till följande.

- Lokalernas kvalitet utifrån ändamålsenlighet, lagstiftning, riktlinjer och styrande dokument där sådana finns.
- Behov av lokalisering i förhållande till geografi för verksamhetslokaler för kommunal service som riktar sig till ordinärt boende.
- Behov av lokalisering utifrån kösituation till vård- och omsorgsboende i förhållande till geografi och inriktning.
- Hållbarhet i ett långsiktigt perspektiv – tajming.
- Hushållande av resurser.

## 1.9 Analytiska utgångspunkter

Nämnders lokalbehovsplaner ska utgå ifrån de tidsperspektiv som definieras i Göteborgs Stads riktlinje för stadens lokalförsörjningsplan och nämnders lokalbehovsplaner. Där det är möjligt ska analyserna i planerna utgå ifrån drivkrafterna som definieras i denna riktlinje.

### 1.9.1 Tidsperspektiv

Lokalplaneringen ska utgå ifrån aktuellt behovsläge och utifrån detta redovisa behov i tre tidsperspektiv, nutid, närtid och framtid.

**Nutid (år 2023–2027)** är planeringshorisonten de kommande ett till fem åren. Det är huvudsakligen i detta tidsperspektiv som nämnderna skickar uppdrag om tillkommande eller avgående lokalbehov för att säkerställa 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 2028 – 2032)** är planeringshorisonten de kommande fem till tio åren. Det är främst i detta tidsperspektiv som detaljplaner antas. Planeringen i närtidsperspektivet handlar primärt om att säkerställa att nödvändiga ytor för kommunal service planläggs och blir tillgängliga för byggnation. Det handlar både om antagande av nya detaljplaner och ändring av gällande detaljplaner i syfte att möjliggöra utveckling av befintliga fastigheter.

**Perspektivet framtid (år 2033–2040)** är planeringshorisonten bortom de närmaste tio åren och framåt. I detta tidsperspektiv är det främst tillgången på lämplig mark för kommunal service som måste säkerställas för att den sedan ska finnas tillgänglig att planlägga i närtidsperspektivet.

### 1.9.2 Drivkrafter

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

- **befolkningsmässiga förändringar** är främst kopplad till förändringar av stadens befolkning. Ökar befolkningen kan det generera behov av tillkommande lokaler. Minskar befolkningen kan det generera behov av att lämna lokaler.

- **befintliga verksamhetslokaler** är främst kopplad till förändringar i stadens befintliga lokalbestånd oavsett regi. För att säkerställa ändamålsenligheten i 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.
- **politiska och verksamhetsmässiga mål och visioner** är främst kopplad till förändrade mål och visioner. Dessa kan var för sig eller i kombination med varandra generera ett behov av förändring i organisation och struktur. Detta kan också resultera i ett förändrat lokalbehov.
- **äldres boendialternativ i ordinärt boende** identifieras som en för målgruppen kompletterande drivkraft. Det handlar om äldres boendialternativ i ordinarie bostadsmarknad och deras möjlighet att kunna bo kvar hemma.

## 2 Planen

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

Lokalbehovsplanen redovisar:

- Nämndens övergripande behovs- och kapacitetsanalys
- Lokalbehovsanalys för verksamhetslokaler för kommunal service som riktar sig till ordinärt boende
- Lokalbehovsanalys för avlösningplatser och korttidsplatser
- Lokalbehovsanalys för vård- och omsorgsboende
- Lokalbehovsanalys för tillagningskök
- Lokalbehovsanalys för administrativa lokaler
- Omhändertagande av kapacitetsförändringar och nybyggnation
- Lokalkostnadsanalys
- Utmaningar och möjligheter
- Riskanalys

I bilagor redovisas lokalbehov per stadsområden samt avslutade och pågående projekt per stadsområde och avdelning.

### 2.1 Nämndens övergripande behovs- och kapacitetsanalys

I detta kapitel beskrivs äldre samt vård- och omsorgsnämndens samlade lokalbehov med en sammanvägd analys som grundar sig i riktlinjens drivkrafter och tidsperspektiv.

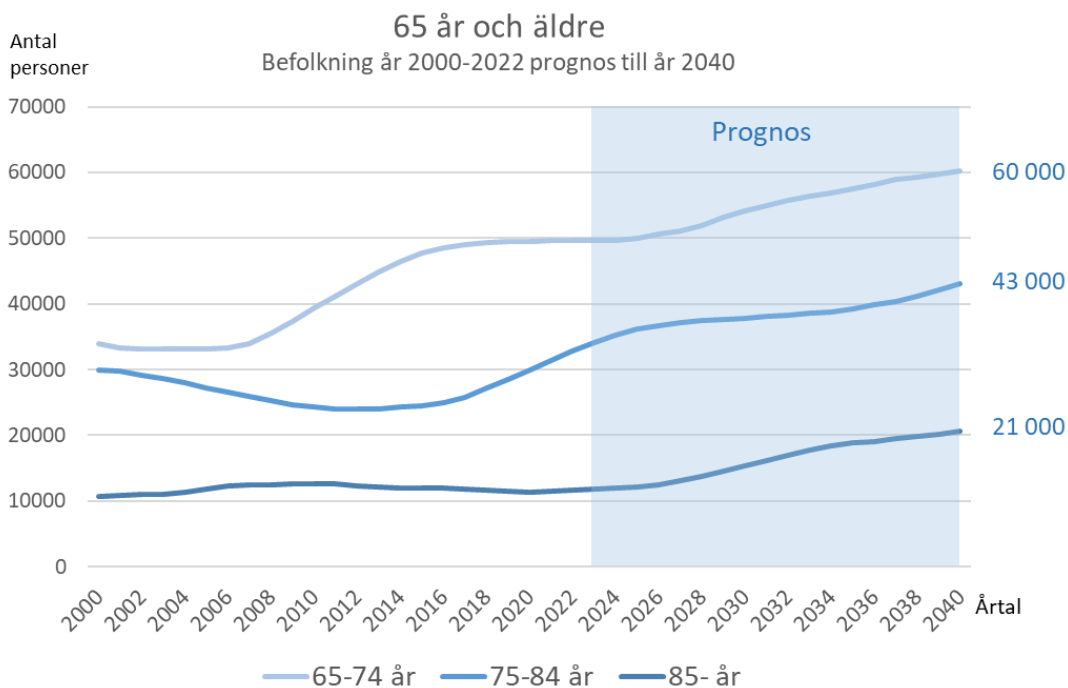
#### 2.1.1 Befolkningsmässiga förändringar

Antal personer som är 65 år och äldre har ökat kraftigt. I Göteborg är det åldersgruppen 65–79 år som stått för merparten av ökningen. De kommande åren kommer den stora gruppen



fyrtingalister in i åldrarna 80 år och uppåt och med utökade behov av kommunal service som följd.

Antalet som är 65 år eller äldre prognosticeras fortsätta att öka från 94 000 år 2022 till 124 000 år 2040. Det motsvarar en ökning på 32 procent eller 30 000 personer. Den grupp som är i störst behov av äldreomsorg, 80 år och äldre, ökar med 15 000, vilket innebär en ökning med 65 procent. Trots det kommer Göteborg att tillhöra de kommuner som har lägst andel äldre i landet. Det beror framför allt på den stora inflyttningen av personer under 65 år till staden som till en del uppväger ökningen av äldre. (Stadsledningskontoret, Statistik och analys, 2023)



**Figur 1.** Befolkning 65 år och äldre år 2000 till 2022 och prognos år 2023 till 2040, (Källa: <http://statistikdatabas.goteborg.se>, 2023-07-06)

## 2.1.2 Behov baserat på befolkningsutveckling

Framskrivning av behov utgår från den genomsnittliga andelen av äldre i åldersgrupperna 65–74, 75–79, 80–84, 85–89, 90–95 och över 95 år som bor på vård- och omsorgsboende eller har hemtjänst. Framskrivningen för behov av vård- och omsorgsboende baseras på ett genomsnittligt utfall för perioden januari 2022 till juli 2023. Framskrivning för behov av hemtjänst baseras på utfall per december 2022.

**Tabell 1.** Nyttjandegrad per åldersgrupp som mall för framtagande av behovsscenario baserat på befolkningsutveckling.

Åldersgrupper	Genomsnittlig andel personer i vård- och omsorgsboende under perioden januari 2022 – juli 2023	Andel personer med hemtjänst per dec 2022
65 - 74 år	0,84%	2,3%
75 - 79 år	2,74%	5,8%
80 - 84 år	5,84%	11,2%
85 - 89 år	12,18%	22,1%

90 - 94 år	23,76%	32,0%
95 – år	47,47%	34,6%

Andel i respektive åldersgrupp, se tabell 1, används sedan för att skriva fram behovsscenarioer baserat på kommunens befolkningsprognos till och med år 2040. Behovsscenarioer utgår från att andelen äldre i respektive åldersgrupp som bor på vård- och omsorgsboende eller har hemtjänst är oförändrad under planeringsperioden.

### 2.1.3 Mål och vision

Förvaltningen arbetar med en plan som sträcker sig över de kommande tio åren och som ska bidra till att möta den befolkningsmässiga utmaningen och en situation där Göteborgs Stad har fler äldre och färre i yrkesaktiv ålder. Planen är ett komplement till budget och verksamhetsnomineringar och kan revideras vid behov. Planen är indelad i tre fokusområden, "Aktivt och hälsosamt åldrande", "Hållbar vård och omsorg" och "Attraktiv arbetsgivare". Fokusområdena förväntas sträcka sig över en stor del av tioårsperioden. I planen ingår avgörande processer som är viktiga att utveckla, stärka och prioritera inom respektive fokusområde. Förvaltningen kommer att prioritera konkreta och långsiktiga aktiviteter som sträcker sig över planperioderna med digitalisering som metod för verksamhetsutveckling.

En av förvaltningens strategier som ryms inom fokusområdena "aktivt och hälsosamt åldrande" och "hållbar vård- och omsorg" är att tillhandahålla såväl hälsofrämjande insatser som vård- och omsorg i omsorgstagarens egna hem. Målet är att främja ett självständigt liv samt att om möjligt fördröja behov av vård- och omsorgsboende. Genom detta arbetar förvaltningen aktivt med att minska behov av vård- och omsorgsboende till genomsnitt liknande kommuner, som utgör 3,8% av befolkningsgruppen 65 år och äldre.

### 2.1.4 Befintliga verksamhetslokaler

Ändamålsenligheten för äldre samt vård- och omsorgsförvaltningens befintliga verksamhetslokaler varierar och kan påverka kvaliteten för såväl hyresgäst i vård- och omsorgsboende som arbetsmiljön för medarbetare, oavsett verksamhet. Den demografiska utmaningen, som handlar om att allt färre personer i arbetsför ålder ska försörja och ta hand om allt fler äldre som behöver vård och omsorg, ställer allt högre krav på resurseffektiva och ändamålsenliga lokaler. Vård- och omsorgsboenden och lokaler för kommunal service som riktar sig till ordinärt boende behöver vara utformade så att det tillåter effektiva flöden ur ett vård- och omsorgsperspektiv.

Stadsfastighetsförvaltningen aviserar omfattande underhåll som i flera fall kommer kräva tomställning av vård- och omsorgsboende med behov av evakuering av hyresgäster och verksamheter som finns i vård- och omsorgsboendet.

### 2.1.5 Äldres boendialternativ i ordinärt boende

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 såsom Trygghetsboende, Seniorboende mm. Dessa mellanboendeformer kräver inget särskilt beslut enligt socialtjänstlagen utan förmedlas via 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, även äldre personer. Tillgänglighet i stadsrummet, 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 som önskar det tillgång till större gemenskap och mer trygghet. Det är en så kallad mellanboendeform som överbryggar glappet mellan vanligt boende och vård- och omsorgsboende med heldygnsomsorg. Exploateringsförvaltningen ansvarar för tillskapande av trygghetsbostäder i Göteborg. Tillskottet av trygghetslägenheter tillskapas i dagsläget främst i befintligt bostadsbestånd som redan har inneboende hyresgäster. Därmed kan tillgängligheten inte fullt ut räknas förrän tidigare hyresgäster som inte tillhör målgruppen flyttat ut.

För att äldre samt vård- och omsorgsförvaltningen ska få mer rådighet över denna boendeform kan det finnas skäl att utreda denna göteborgsspecifika modell och överväga tillskapande av andra former för trygghetsboende.

## **2.2 Lokalbehovsanalys för verksamhetslokaler för kommunal service som riktar sig till personer i ordinärt boende**

Lokalbehovsplanens avsnitt avseende verksamhetslokaler för kommunal service som riktar sig till personer i ordinärt boende avser 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 avser 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 behov föreligger.

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.

Göteborgs Stad står inför utmaningen att utifrån den demografiska utvecklingen möta kommande behov av utökning gällande kommunal service som riktar sig till äldre som bor i ordinärt boende. Lokalerna avser vårdlokal för hemtjänst och hälso- och sjukvård samt samlingslokaler för dagverksamhet och mötesplatser. I befintliga verksamhetslokaler råder varierande ändamålsenlighet.

Vårdlokalerna stödjer i flera fall inte arbetssätt för rådande hygienkrav enligt Byggegenskaper och vårdhygien (BOV). Vårdlokal för hemtjänst och hälso- och sjukvård kan samnyttjas verksamheterna emellan men är inte lämplig att samnyttjas med andra verksamheter som inte har samma hygienkrav. Dock kan vårdlokal för hemtjänst och hälso- och sjukvård med fördel samlokaliseras. Lokalerna har för flera verksamheter nått sin maxkapacitet utifrån

personalgruppens storlek samt nya uppdrag. Ett exempel på dessa nya uppdrag är krav att det i vårdlokaler ska finnas utrymme att förvara arbetskläder och skor. Detta genererar flera nya lokalsök med ökade hyreskostnader som följd.

Omställningen till Nära vård samt förvaltningens mål och visioner innebär bland annat att fler äldre kommer att vårdas, få omsorg och stödjas i sitt ordinära boende i framtiden. Det leder till ett behov av fler medarbetare vilket innebär behov av större och mer ändamålsenliga lokaler med bättre möjlighet till samordning och samverkan.

Verksamheten för hälsofrämjande och förebyggande, samlokaliseras sig i flera fall i lokaler där skriftliga samverkansöverenskommelser saknas, vilket riskerar utträngning med snabbt förfarande. Detta gäller såväl lokaler inom förvaltningen som lokaler mellan förvaltningar samt externa fastighetsägare. Utträngning är redan ett faktum som idag genererar flera nya lokalsök med ökade hyreskostnader som följd.

Det är i dagsläget 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 säkerställa tillgänglighet för vård- och omsorgstagare inom stadsområdet. För att säkerställa att lokalerna stödjer det framtida arbetssättet (Nära vård och förvaltningens 10-årsplan) krävs att lokaler för denna typ av kommunal service alltid omhändertas i detaljplanearbete och ingår i den naturliga stadsbilden.

## 2.3 Lokalbehovsanalys avlösningsplatser

Ett väl utvecklat anhörigstöd i form av avlösningsplats bör ges ett särskilt fokus då det handlar om att möjliggöra för den enskilde att tillsammans med sin närstående kunna bo kvar hemma. Att tillhandahålla denna insats bidrar till att uppnå förvaltningens mål om att för såväl anhörig som den enskilde kunna erbjuda skälig levnadsnivå, främja ett självständigt liv samt att om möjligt fördröja behov av vård- och omsorgsboende.

För att möta upp ett förväntat ökat behov kan tillgången till avlösningsplatser komma att behöva utökas över tid. Förvaltningen bedömer dock att genom att införa ett mer flexibelt och tillmötesgående arbetssätt så kan antal avlösningsplatser i aktuellt läge vara i balans och därmed användas mer resurseffektivt. Det innebär att fler personer successivt kommer få möjlighet till stöd i form av avlösningsplats inom ramen för befintliga platser, se tabell 2. Förvaltningen behöver fortsatt följa utfallet för att säkerställa ett ändamålsenligt anhörigstöd avseende såväl kvalitet, omfattning av platser som geografisk placering.

**Tabell 2.** Kapacitet avlösningsplatser.

År	2023	2024	2025	2026	2027
Avlösningsplatser	34	34	34	34	34

## 2.4 Lokalbehovsanalys korttidsplatser

Korttidsplats är en för kommunen valfri vård- och omsorgsform som när den erbjuds är en biståndsbedömd insats som avser att ge vård och omsorg under en begränsad tid. Det kan

vara personer som efter en sjukhusvistelse har stort behov av stöd och omsorg i sin vardag som inte kan tillgodoses hemma. Syftet med korttidsplats är att stödja personer som behöver få tillbaka, behålla eller förbättra sin förmåga att klara sig i vardagen och på så sätt göra det möjligt att bo kvar hemma.

Behov av tidsbegränsad vård- och omsorgsinsats, till exempel efter en sjukhusvistelse eller vid en ohållbar situation i hemmet, bedöms öka i takt med befolkningsutvecklingen. Förvaltningens mål är att i större utsträckning tillhandahålla tidsbegränsad vård- och omsorgsinsats i omsorgstagarens ordinarie hem. Traditionella korttidsplatser kommer i så fall successivt att avvecklas till att enbart täcka behov vid en ohållbar situation i hemmet. Korttidsenheterna är i dagsläget lokaliserade i anslutning till vård- och omsorgsboenden. Kommande underhållsåtgärder på vård- och omsorgsboenden med evakuering som följd kan komma att påverka tillgången till korttidsplatser. I dagsläget finns det 186 korttidsplatser i egen regi.

Förvaltningen behöver i enlighet med uppsatta mål fortsatt arbeta med effektivisering av insatsen korttidsplats med syftet att i större utsträckning möjliggöra hemgång till ordinarie boende samt öka kvalitet och effektivitet i insatsen på korttidsenheter. Förvaltningen planerar fortsatt att ha 186 korttidsplatser i produktion, se tabell 3. I takt med rådande befolkningsökning ses därmed bibehållit antal platser som en effektivisering utifrån att antalet äldre ökar samtidigt som fler får möjlighet till hemgång.

**Tabell 3.** Kapacitet korttidsplatser för tidsbegränsad vård- och omsorgsinsats.

År	2023	2024	2025	2026	2027
Korttidsplatser	186	186	186	186	186

## 2.5 Lokalbehovsanalys för vård- och omsorgsboende

Lokalbehovsplanens avsnitt avseende vård- och omsorgsboende behandlar den del av äldres boende som avser särskilt boende enligt socialtjänstlagen. 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 på egen lägenhet samt del av gemensamma utrymmen. Alla utrymmen i hela boendet, inklusive den enskilda lägenheten, är även personalens 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. En lokalbehovsplan bidrar till en väl avvägd produktionsplanering och en samordning utifrån kommunfullmäktiges mål och inriktningar och göteborgarnas behov och önskemål.

Det är osäkert att bedöma framtida behov av vård- och omsorgsboende och det råder fortfarande stor osäkerhet för hur coronapandemin har påverkat behovet.

Förvaltningen följer därför två möjliga behovsscenarier vilka uppdateras varje år, se figur 1 och 2.

1. Den första baseras på ett genomsnittligt utfall för perioden januari 2022 till juli 2023
2. Det andra baseras på det genomsnittliga utfallet för jämförbara kommuner. Detta visualiserar också en målsättning som förvaltningen har om att minska behovet av vård- och omsorgsboende i linje med förvaltningens 10-årsplan och intentionerna med nära vård

Väntetiden mellan beslut och det första erbjudande skiljer mellan stadsområden i staden och även över tid. Detta hänger ihop med var personer önskar bo och hur kapaciteten för att tillgodose önskemål kan verkställas.

Utfallet indikerar på utmaning att verkställa utifrån önskemål i Göteborgs stads centrala områden. Detta beror på att det finns färre tillgängliga lägenheter på grund av pågående renoveringar som krävt evakuering samt att icke ändamålsenliga vård- och omsorgsboenden har avvecklats. Detta hänger även ihop med bostadsmarknaden i övrigt och en större efterfrågan av bostäder än vad som finns och vad som planeras.

För att skapa balans mellan produktion och behov behöver förhållanden var äldre önskar bo ställt mot var lägenheter i vård- och omsorgsboende finns nogsamt följas. Därmed skapas en bättre planering gällande var nyetablering bör ske. Underproduktionen som finns i vissa områden medför ett flöde där väntande med framför allt demensinriktning från stadsområde Centrum via korttid förmedlas till stadsområde Hisingen.

Planeringen för behovstäckning i balans utgår från behovsscenario baserat på ett genomsnittligt utfall för perioden januari 2022 till juli 2023. Scenariot utgår från faktiskt utfall i nutid men tar inte hänsyn till eventuella fluktuationer avseende dödlighet och/eller postpandemiska effekter. Detta innebär att ökad hänsyn behöver tas utifrån en viss osäkerhet i ett långsiktigt lokalbehovsperspektiv. Den långsiktiga planeringen av reservering mark för nybyggnadsprojekt kräver därför en överkapacitet som skapar beredskap om behovet förändras. Skarp planering sker i stället genom att succesivt anpassa utbyggnadstakten efter verkligt utfall. Konkreta byggprojekt i projektportföljen påbörjas först när behovet av lägenheter styrkts. 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 därmed både tidigareläggas och senareläggas för att bättre möta behovet av lägenheter inom den tidsram de uppstår.

Med kunskap om detta är det av stor vikt att kunna styra uppstart av stadens egna projekt samt styra 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.

Befintliga lokaler för vård- och omsorgsboende varierar och påverkar kvalitet för hyresgäst och arbetsmiljö för medarbetare. Lokalerna för vård- och omsorgsboende uppfyller inte fullt ut de av nämnden framtagna kriterierna och några boenden är identifierade som mindre lämpliga att behålla på sikt.

Det finns ett konstaterat eftersatt underhåll som påverkar boendemiljö och arbetsmiljö. Stadsfastighetsförvaltningens planerade underhåll kommer att resultera i behov av evakuering. Minst ett vård- och omsorgsboende kommer enligt plan årligen vara evakuerat

från år 2023 och framåt. I samband med större underhållsarbete, så kallade förlängningsreoveringar, ses även behov av verksamhetsanpassningar över. Detta för att säkra kvalitén och ändamålsenlighet i förhållande till framtidens utmaningar (20 – 40 år) kopplat till aktivt och hälsosamt åldrande, hållbar vård- och omsorg samt attraktiv arbetsgivare. Det tidigare överskottet på lägenheter, oavsett regi som gav staden möjlighet till strukturella åtgärder och till reoveringar som kräver tomställande upphör från 2024. Planerat underhåll som kräver tomställning och evakuering är avhängt en behovstäckning i balans, det innebär att underhåll enbart kan genomföras när ersättningslägenheter finns att tillgå.

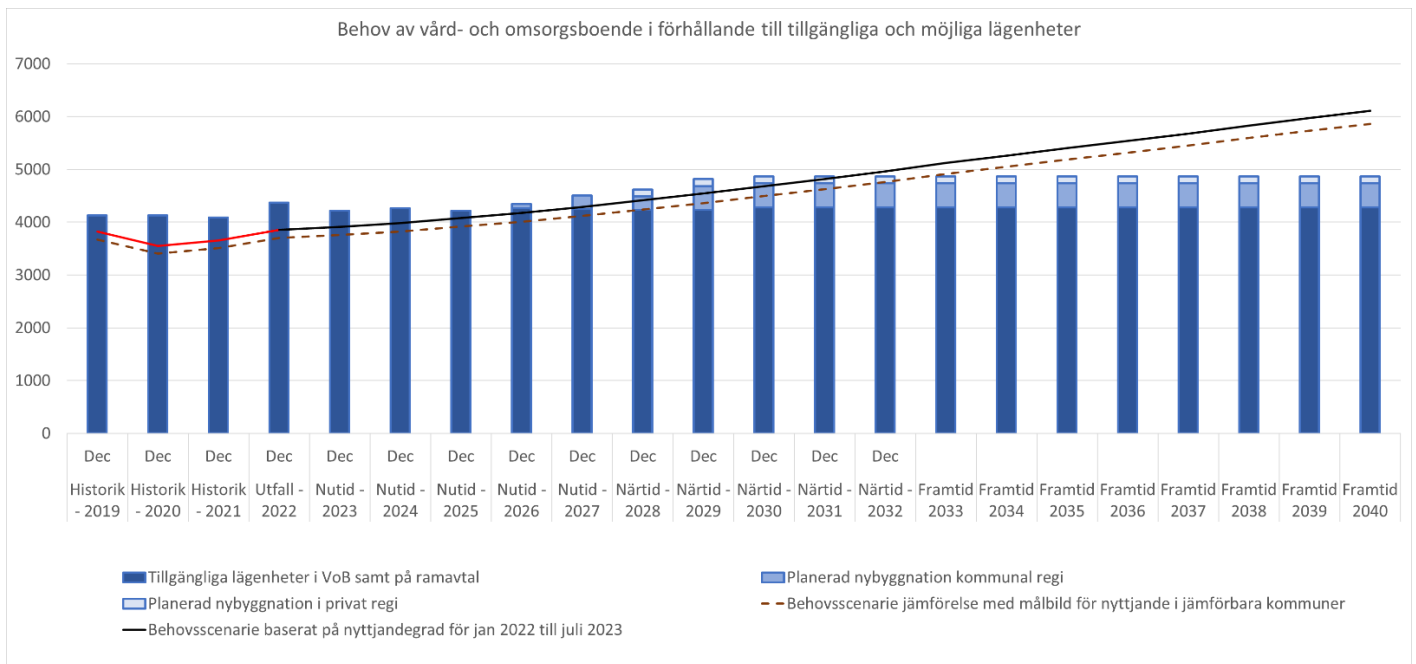
För att säkerställa behovstäckning i balans ingår det i denna planering åtta nybyggnationer varav tre är initierade av ramavtalsupphandlade vårdaktörer. Detta visualiseras i diagram nedan som mellanblå och ljusblå staplar. Det finns en osäkerhet kring denna kapacitet om de planerade nybyggnationsprojekten inte blir av eller skjuts framåt. Detta avser både kommunalas och privata byggaktörers projekt samt ramavtalsupphandlade vårdaktörers möjlighet att etablera sig i Göteborg Stad. För en behovstäckning i balans är det av största vikt att få framdrift i dessa nu pågående planerade projekt.

Från 2031 bedöms det finnas behov av att skapa förutsättningar för utbyggnad avseende 1 till 2 vård- och omsorgsboende per år fram till år 2040 där lämplig mark/tomter behöver reserveras och säkerställas för äldre samt vård- och omsorgsförvaltningen.

Göteborgs Stad står inför utmaningen att utifrån den demografiska utvecklingen möta kommande behov av utökning gällande vård- och omsorgsboenden. Det innebär att fastighetsbeståndets volym behöver motsvara efterfrågan och behov. Fastigheterna behöver även 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.

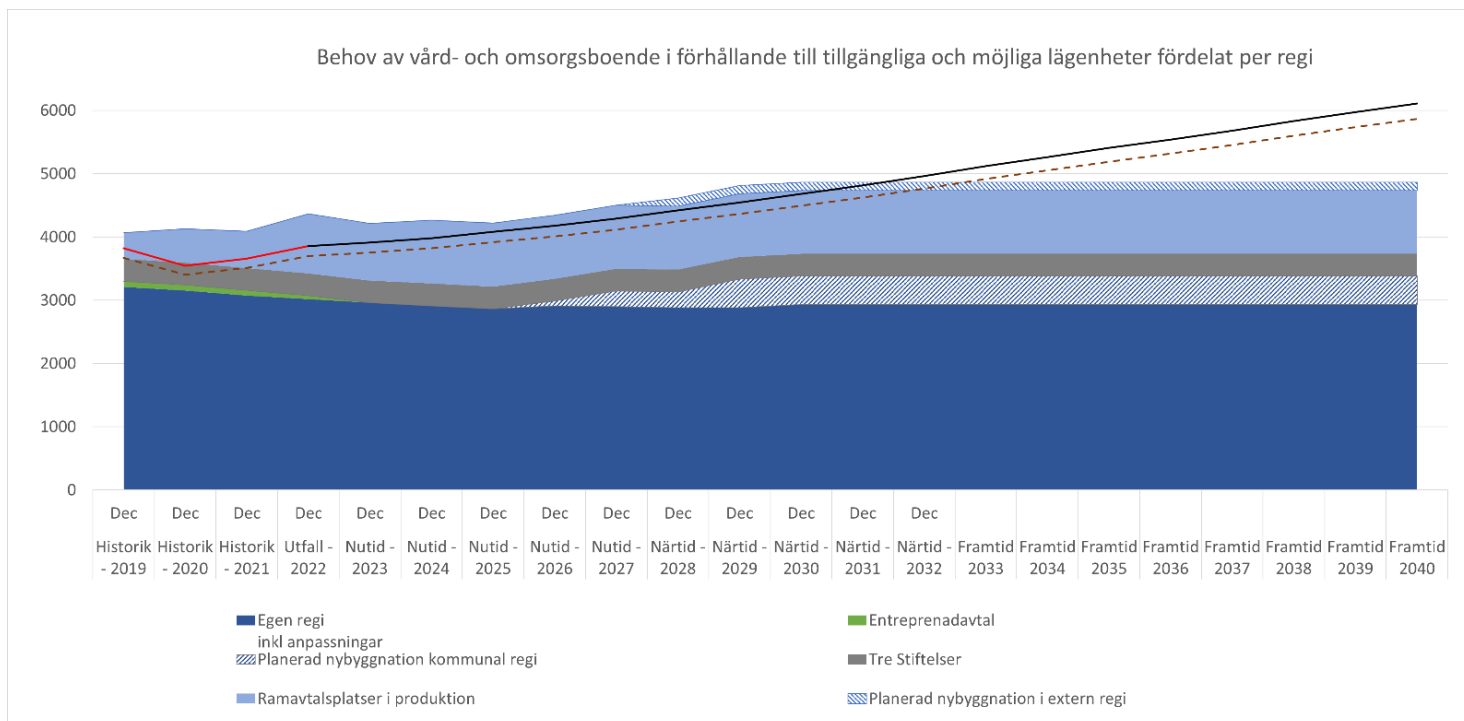
#### *2.5.1.1 Scenarier för nyttjande av lägenheter ställt mot kapacitet*

Diagrammet visar scenarier för differens mellan målgruppens förväntade nyttjande av lägenheter ställt mot kapacitet oavsett regi. De ljusblå staplarna representerar ännu ej byggda vård- och omsorgsboende. För dessa boenden som är i projekterings- eller detaljplaneringsfas råder osäkerhet kring om tidplaner kan hållas för respektive projekt.



**Figur 1.** Behovsscenarier för differens mellan målgruppens förväntade nyttjande av lägenheter ställt mot kapacitet

Diagrammet visar scenarier för differens mellan målgruppens förväntade nyttjande av lägenheter ställt mot kapacitet i olika regier. De enfärgade ytona representerar tillgängliga och möjliga lägenheter i respektive regi. De streckade ytona representerar planerad nyproduktion för respektive regi.



**Figur 2** Scenarier för differens mellan målgruppens förväntade nyttjande av lägenheter ställt mot kapacitet fördelat mellan olika regier.



### 2.5.1.2 Differens mellan framräknat behov och kapacitet av möjliga lägenheter

I ett lokalbehovstäckningsperspektiv ses för år 2024 till 2026 ingen risk för underkapacitet. Dock är förvaltningen mycket beroende av att tidsplaner i renoverings- och byggprojekt hålls för att kunna bibehålla en god behovstäckning över tid. Det finns små marginaler för oförutsedda händelser som till exempel akut evakuering eller att tidsplaner inte hålls. (tabell 4)

Ur ett ekonomiskt perspektiv finns det risk att i egen regi inte kunna tillhandahålla tillräckligt med lägenheter i förhållande till vad som är budgeterat. Denna risk kan hanteras på olika sätt, dels genom att:

- Förvaltningens intention i 10-årsplanen nås och behov kan tillgodoses genom andra typer av insatser än vård- och omsorgsboende.
- Kön kan utökas till viss del inom ramen för det lagstadgade kravet att skyndsamt erbjuda lägenhet.
- Säkerställa evakueringslösningar för de boenden som kräver tomställning.
- Avrop av lägenheter i extern regi genom ramavtal kan täcka behovet.

För år 2027 och framåt finns en risk för underkapacitet om inte nybyggnadsprojekt och detaljplaner har den framdrift som krävs. Från 2031 finns risk för en reell underkapacitet om inte nya projekt kommer in i planeringen. (tabell 4)

Antal möjliga lägenheter genom avrop på ramavtal ska inte förväxlas med det som förvaltningen budgeterar för externa köp.

**Tabell 4.** Differens mellan framräknade behov och kapacitet av möjliga lägenheter

År	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2035	2040
Scenario baserat på genomsnittligt nyttjande för perioden januari 2022 till juli 2023	3911	3980	4082	4177	4288	4419	4543	4681	5407	6109
Kapacitet av tillgängliga lägenheter i kommunal regi inkl behov av tomställning p g a renovering (*avräknat ledtider vid in- och utflytt)	2962	2912	2866	2989	3148	3132	3332	3383	3383	3383
Kapacitet av tillgängliga lägenheter i Tre Stiftelsers regi (*avräknat ledtider vid in- och utflytt)	351	351	351	351	351	351	351	351	351	351
Kapacitet av möjliga lägenheter genom avrop på ramavtal (*avräknat ledtider vid in- och utflytt)	1002	1002	1002	1002	1002	1132	1132	1132	1132	1132
Totalt tillgängliga och möjliga lägenheter	4315	4265	4219	4342	4501	4615	4815	4866	4866	4866

*\*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.

### 2.5.1.3 Kapacitetsförändringar vård- och omsorgsboende 2023–2040

Enligt framskrivet behov behövs det reserveras mark och ändamålsenliga tomter för cirka 1500 lägenheter för vård- och omsorgsboende fram till 2040. Det vill säga 1 till 2 boenden per år, se tabell 5. Beroende på nuvarande fastighetsbestånds ålder, där de flesta är byggda mellan 1955–1980 och med varierande ändamålsenlighet, behövs det ytterligare beredskap genom planarbete och tomtanskaffning avseende ytterligare vård- och omsorgsboende under perioden. Behoven bedöms finnas i samtliga stadsområden där prioriteringsordning tas fram i dialog mellan stadsfastighetsförvaltningen och äldre samt vård- och omsorgsförvaltningen. Behovsscenario som skrivs fram i lokalbehovsplanen revideras årligen och styr var i staden och när ny- och ersättningsetablering behöver gå in i projekteringsfas. Av händelse att behoven av vård- och omsorgsboende längre fram kommer vara lägre än vad som i dagsläget prognosticeras finns det handlingsutrymme att justera detaljplaner och använda mark och tomter till vanliga bostäder, exempelvis trygghetsbostäder. Detta genom att vård- och omsorgsboende klassas som bostad i detaljplaner (kod D).

**Tabell 5.** Utbyggnadsbehov av vård- och omsorgsboende

År	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2035	2040
Utbyggnadsbehov av vård- och omsorgsboende (80–100 lägenheter per boende) i förhållande till 2023		1		1	2	3	1	1	5–7	7 - 9

*Fetstilt text avser konkreta projekt i planering som behöver säkerställas, kursiv text visar kommande behov av att eftersöka mark/tomter.*

Förväntade kapacitetsförändringar av lägenheter i vård- och omsorgsboende som ingår i figur 1 och 2 samt i tabell 5 redovisas här i tabell 6 som innefattar kända kapacitetsförändring. I tillägg finns risk för behov av akut evakuering. Utöver planeras ytterligare underhåll som kräver evakuering från 2029, i tabell 6 exkluderat. Det kan vara beställda objektsanalyser utifrån den av stadsfastighetsförvaltningen konstaterade underhållsskuld, exempelvis behov av stambyte med mera.

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

År	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2035	2040
<b>Planerad kommunal utbyggnad av lägenheter i vård- och omsorgsboende</b>										
Sandarnas VoB Evakueringslösning för Moräns VoB	100									
Kyrkbyns VoB <i>Driftsättning efter ombyggnation</i>		47								
Skrabro VoB				80						
Utby VoB					100					
Toftaåsens VoB – ersätter Åkerhus VoB					78					
Lillekärr VoB – ersätter Lillekärrs VoB och Kärrahus VoB							200			
Nya Åkerhus VoB							100			
<b>Planerad privat utbyggnad av lägenheter i vård- och omsorgsboende</b>										
Avasta Ruddalen		100								
Hammarkullen						60				
Neuberghska						40				
Vasahemmet						30				
<b>Planerad kommunal aveckling av lägenheter i vård- och omsorgsboende</b>										
Fjällbo Park VoB	-40									
Norra Dragspels VoB	-18									
Åkerhus VoB Ersätts av det nybyggda Toftaåsen					-102					
Kärrahus VoB Ersätts av nybyggnation på Lillekärrtomten							-100			
<b>Planerad privat aveckling av lägenheter i vård- och omsorgsboende</b>										
Vardaga Agaten	-39									
<b>Underhåll som kräver evakuering av lägenheter i vård- och omsorgsboende kommunal regi</b>										
Moräns VoB	-89	-89	-89							
Annedals VoB		-50	-98	-98	-98					
Gunnareds VoB				-60	-60					
Geråshus VoB						-51	-51			
<b>Underhåll som kräver evakuering av lägenheter i vård- och omsorgsboende privat regi</b>										
<i>Inga kända kapacitetsförändringar</i>										

*Tidsplaneringen är preliminär och redovisas som helår. I tillägg finns risk för mer akut underhåll som kan kräva evakuering samt planerat underhåll som kan behöva omvärderas till att behöva evakuering*

#### 2.5.1.4 *Upstart av verksamhet på Kyrkbyns vård- och omsorgsboende*

Förvaltningen har av nämnden fått i uppdrag att i lokalbehovsplanen utreda om eller när Kyrkbyns vård- och omsorgsboende ska tas i drift. På grund av försening i aktuella renoveringsprojekt med behov av evakueringslösningar, är analysen av förutsättningar för och behov av vård- och omsorgsboendet ännu inte klar. Inom ramen för den kontinuerliga lokalbehovsplaneringen värderas nu vilka evakueringsmöjligheter som för dessa projekt finns tillgängliga utifrån ett behovstäckningsperspektiv. Flera olika scenarier utreds utifrån, där hänsyn tas till den enskilde hyresgästen, verksamheten samt tillgång till ersättningslägenheter kopplat till rätt tidpunkt och ekonomi. Äldre samt vård- och omsorgsförvaltningen och stadsfastighetsförvaltningen samarbetar i denna fråga. Utredning beräknas vara klar under hösten 2023. Kyrkbyns vård- och omsorgsboende ingår i denna utredning som en möjlig evakueringslösning.

## 2.6 Lokalbehovsanalys av tillagningskök

Bedömning av behov av nya tillagningskök behöver gå i takt med utbyggnaden av vård- och omsorgsboende. Ett antagande kan vara att cirka 300 portioner per dygn kan vara en optimal produktion för att kunna fokusera på måltidskomponenter och få en tillagning där matgästen är i fokus samt 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. Nybyggnationen av vård- och omsorgsboendet i Skrabro har identifierats som ett lämpligt boende för ett tillagningskök.

I nutidsperspektivet 2023–2027 väntas underhållsåtgärder som i flera fall kommer kräva evakuering avseende kök. Det avser köken på Annedals, Gunnareds, Svartedalens Bagaregårdens och Björkekärrs vård- och omsorgsboende samt Dalheimers hus, som under denna period vid olika tillfällen behöver gå ner i kapacitet alternativt evakueras. Vidare kommer ombyggnation av Toftåsens vård- och omsorgsboende och avveckling av Åkerhus vård- och omsorgsboende under perioden påverka och kräva ytterligare evakuering avseende kök. Längre fram (2029) kommer Kärrhus kök påverkas när vård- och omsorgsboendet ska ersättas av ett nytt. Förvaltningen har regelbundna avstämningar med stadsfastighetsförvaltningen för att samordna kommande underhåll med planerade förändringar inom förvaltningen och andra förvaltningar som påverkar tillagningskök.

De kommande underhållsåtgärderna som kräver tomställning kommer under perioden kunna kompenseras av aktuell överkapacitet under förutsättning befintliga kök håller den standard som krävs för att gå upp i kapacitet. Den främsta evakueringslösningen ses på Fjällbo parks centralkök som har en teoretisk kapacitet på 4000 portioner. Dock krävs det omfattande och kostnadsdrivande åtgärder som kommer kräva evakuering för att kunna ta köket i bruk fullt ut. Inom gruppen Offentliga måltider i Göteborgs stad ses behov av att, i samband med omfattande underhåll, samordna evakueringslösningar stadenövergripande.

#### 2.6.1.1 *Kapacitetsförändringar tillagningskök 2023-2040*

Förväntade kapacitetsförändringar för tillagningskök synliggörs i tabell 7. Utöver detta planeras ytterligare underhåll som kan kräva evakuering från 2029, i tabell 7 exkluderat. Det

kan vara beställda objektsanalyser utifrån den av Stadsfastighetsförvaltning konstaterade underhållsskulden, exempelvis behov av stambyte.

**Tabell 7.** Underhåll som kräver evakuering och flytt av produktion i tillagningskök

År	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2035	2040
Dalheimers hus kök	-245	-245	-245							
Svartedalens kök		-292	-292							
Fjällbo Park kök		-824								
Annedals kök			-162	-162	-162					
Gunnareds kök				-269	-269					
Toftaåsens kök		-488	-488	-488						
Åkerhus kök**					-110					
Kärrahus kök**							-120			
<b>Kapacitetsförändring</b>	<b>-245</b>	<b>-1849</b>	<b>-1187</b>	<b>-919</b>	<b>-541</b>		<b>-120</b>			

Här anges portioner som behöver produceras på andra kök.

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

## 2.7 Lokalbehovsanalys för administrativa lokaler

Förvaltningen har huvudkontor, områdeskontor och verksamhetskontor i de olika stadsområdena, se tabell 8. På huvudkontoret finns förvaltningsledningen och förvaltningsövergripande stödfunktioner. Områdeskontor är ett komplement till huvudkontoret inom varje stadsområde som används av samtliga avdelningar och kopplade stödfunktioner. Verksamhetskontor är till för verksamhetsnära funktioner.

När målgruppen växer innebär det att även vissa funktioner inom administrativa arbetsuppgifter behöver utökas med personal. Det innebär att kontoren behöver utökas i takt med förvaltningens utveckling. Inriktningen är att det ska finnas områdeskontor i varje stadsområde.

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. Detta 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 nya lokalsök som kan bli fördyrande för förvaltningen.

**Tabell 8.** Äldre samt vård- och omsorgsförvaltningens antal administrativa lokaler per stadsområde och typ av kontor.

Stadsområde	Huvudkontor	Områdeskontor	Verksamhetskontor	Myndighet
Nordost		1	3	2
Centrum		1	2	3
Sydväst	1	1	1	2
Hisingen		1	2	3
<b>Totalt</b>	<b>1</b>	<b>4</b>	<b>8</b>	<b>10</b>

## 2.8 Omhändertagande av kapacitetsförändringar och nybyggnation

Ovan kända kapacitetsförändringar innehållande planerad nybyggnation, nyinhyrning, avveckling och underhåll som kräver evakuering, kommer av äldre samt vård- och omsorgsförvaltningen kräva stora personella resurser. Planeringen innebär att staden under de närmaste fem åren behöver resurssätta projektorganisationer för 13 omfattande nybyggnadsprojekt samt ombyggnadsprojekt i form av förlängningsrenoveringar med tillhörande evakuering, vilka till stor del kommer pågå parallellt, se tabell 9. Utöver detta tillkommer annat omfattande underhåll av exempelvis fasad, tak och fönster. I tillägg behöver förvaltningen även resurssätta projektorganisationer för olika typer av lokalsök med tillhörande verksamhetsanpassningar. Detta påverkar både äldre samt vård- och omsorgsförvaltningen och de planerande förvaltningarna där vikten av samordning är avgörande.

**Tabell 9.** Tidslinje för resurssättande av projekt

Projekt	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2035	2040
Moräns VoB förlängningsrenovering										
Annedals VoB förlängningsrenovering										
Svartedalens Kök förlängningsrenovering										
Dalheimers hus kök förlängningsrenovering										
Gunnareds VoB förlängningsrenovering										
Geråshus VoB förlängningsrenovering										
Toftaåsen ombyggnation/ förlängningsrenovering										
Avveckling Åkerhus VoB										
Skrabro Vob Nybyggnation										
Utby VoB Nybyggnation										
Lillekärrs VoB nybyggnation										
Avveckling Kärrahus (ersätts av nybyggnation på Lillekärrtomten)										
Nya Åkerhus VoB nybyggnation										

*Gråmarkerade fält representerar tid för när projekt behöver vara resurssatta*

Förutsättningar för att omhänderta planerade kapacitetsförändringar och planerad nybyggnation är mycket osäkra. Exploateringsförvaltningen har identifierat att det råder brist på lämplig mark för ändamålet. Och när lämplig mark identifieras ses en otakt i utbyggnad av infrastruktur vilket gör att marken inte blir användbar inom tidsramen. För att möta upp det ansträngda läget har exploateringsförvaltningen tillsammans med äldre samt vård- och

omsorgsförvaltningen initierat ett arbete för att analysera förutsättningarna för utbyggnad utifrån stadens samlade befintliga fastighetsbestånd.

Sedan en längre tid tillbaka råder brist på projektledare inom stadsfastighetsförvaltningen. Detta gäller även äldre samt vård- och omsorgsförvaltningens projektsamordnare och resurser från verksamheterna, vilket troligen kommer att resultera i förseningar, kostnadsökningar samt att projekt kan behöva pausas.

Den nyligen antagna riktlinjen för investering i och inhyrning av kommunala verksamhetslokaler konstaterar att långsiktig verksamhet av ekonomiska skäl bör bedrivas i egenägda lokaler snarare än i inhyrda lokaler. För äldre samt vård- och omsorgsförvaltningen gäller detta i första hand vård- och omsorgsboende för äldre. Det osäkra och ansträngda läget att kunna tillgodose utbyggnadsbehovet innebär dock att det i den närmsta framtiden kan komma att bli nödvändigt att hyra in lokaler hos privata byggaktörer och därmed göra avsteg från riktlinjen. Om staden anser att det finns kapacitet att bygga utifrån förvaltningens behov kan ett alternativ vara att undersöka möjlighet att förvärva mark och fastigheter. För att säkerställa att behov tillgodoses i rätt tid och rätt geografiskt område bör även privata vårdaktörer med ramavtal användas som utjämning och riskbegränsning.

## 2.9 Lokalkostnadsanalys

Här redovisas äldre samt vård- och omsorgsnämndens lokal-, drifts- och hyreskostnadsmissiga faktorer av betydelse för nämndens verksamhet.

Stadens hyressättande princip är fortsatt under utveckling. Rådande hyresmodellen baseras på faktiska kostnader genererade av lokalprojekt, såväl underhållsprojekt som verksamhetsanpassningar och nybyggnation/nya inhyrningar. Detta resulterar i en så kallad internhyra enligt självkostnadsprincipen vilket innebär att förvaltningen med dess nämndbidrag ska bära samtliga hyreskostnader och dess utveckling.

Vid ny- eller ombyggnation av vård- och omsorgsboende för äldre kan ekonomiskt stöd sökas som täcker en del av byggkostnaden. Stödet söks via Boverket och innebär en ersättning med upp till 3 600 kronor per kvadratmeter boarea. Detta skulle innebära lägre byggkostnader om cirka 20 miljoner vid en nybyggnation. Stödet ger direkt påverkan på såväl förvaltningens hyreskostnader som den enskildes hyresgästens hyreskostnader varför det är mycket viktigt att ansöka om denna möjlighet avseende såväl ombyggnationer som nybyggnationer. Som Göteborgs Stads byggande förvaltning är det stadsfastighetsförvaltningens ansvar att söka denna typ av ekonomiskt stöd.

### 2.9.1 Sammanställning ekonomi

Årlig hyreskostnad för äldre samt vård- och omsorgsförvaltningen uppgår 2023 till cirka 539 mkr, se tabell 10. Preliminära hyreskostnader efter projekterade re - och investeringar samt nya inhyrningar kommer 2024 uppgå till 580 mkr. De totala hyreskostnaderna beräknas enligt stadsfastighetsförvaltningen att öka med 45% fram till 2033, se tabell 10. Tabellen innefattar kända projekterade reinvesteringar och investeringar samt nya inhyrningar. Tabellen innefattar inte tillkommande kostnader som kan identifieras över tid, exempelvis krisberedskap och behov av klimatanpassning. Förvaltningens antagande är att kostnaderna fortsatt kommer öka i förhållande till den totala ramen under lång tid framöver. I takt med att

beslut tas om nybyggnation av vård- och omsorgsboende samt inhyrning av andra verksamhetslokaler kan prognosen komma att justeras.

**Tabell 10.** Lokalkostnadsutveckling

Stadsfastighetsförvaltningen lokalkostnadsutveckling per hyresgäst och kostnadslag, Mnkr											2023-03-09
Nominellt penningvärde / Löpande priser											
		2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
<b>Äldre samt vård och omsorg</b>	<b>Summa(Mnkr)</b>	<b>580</b>	<b>599</b>	<b>623</b>	<b>649</b>	<b>690</b>	<b>718</b>	<b>754</b>	<b>785</b>	<b>818</b>	<b>840</b>
<i>därav per kostnadslag</i>	<b>Förändring från 2024 (%)</b>		3%	7%	12%	19%	24%	30%	35%	41%	45%
<b>Befintliga objekt, ägda (inkl. investeringsportfölj t.o.m. 2024)</b>		<b>291</b>	<b>288</b>	<b>287</b>	<b>286</b>	<b>286</b>	<b>285</b>	<b>283</b>	<b>284</b>	<b>287</b>	<b>286</b>
Driftkostnader		148	151	154	157	160	164	167	170	174	177
Underhållskostnader		32	32	33	34	34	35	36	37	37	38
Avskrivningar		85	81	79	75	73	70	66	64	64	60
Räntekostnader		26	23	21	20	18	16	15	13	12	11
<b>Projekt/investeringar fr.o.m 2025</b>		<b>0</b>	<b>17</b>	<b>36</b>	<b>58</b>	<b>93</b>	<b>124</b>	<b>155</b>	<b>180</b>	<b>204</b>	<b>222</b>
Driftkostnader nyinvesteringar		0	1	1	2	4	6	8	10	11	12
Avskrivningar reinvesteringar		0	8	17	28	38	49	60	71	82	93
Avskrivningar nyinvesteringar		0	3	5	8	17	25	33	37	42	44
Räntekostnader reinvesteringar		0	4	9	15	20	26	31	36	40	44
Räntekostnader nyinvesteringar		0	2	4	6	13	18	23	26	28	29
<b>Befintliga objekt, inhyrda (inkl. investeringsportfölj t.o.m. 2024)</b>		<b>289</b>	<b>294</b>	<b>300</b>	<b>305</b>	<b>311</b>	<b>309</b>	<b>315</b>	<b>321</b>	<b>327</b>	<b>333</b>
Driftkostnader		25	26	26	27	28	28	29	29	30	30
Underhållskostnader		2	2	2	2	2	2	2	2	2	3
Avskrivningar		11	11	11	11	11	4	4	4	4	3
Räntekostnader		2	2	1	1	1	1	1	1	1	0
Kostnad inhyrda		248	253	258	263	269	274	280	285	291	297
Inflation: 2,00%											
Ränta: 2,25%											

(Källa: stadsfastighetsförvaltning 2023-03-09)

Lokalkostnadsutveckling drivs framför allt av befolkningsmässiga förändringar varför det är av vikt att nämndens budget går i takt med befolkningsutvecklingen och ålderstilldelning. I stadens budgethandling beräknas befolkningen, i linje med stadsledningskontorets befolkningsprognos, 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. Denna faktor är inte medräknad i föreliggande behovsscenario som baseras på ett faktiskt årligt utfall. Därmed blir det viktigt för förvaltningen att följa om ovan nämnda faktor speglar det verkliga behovet i respektive åldersgrupp samt anpassa och styra verksamheten för att möta behovsbilden alternativt signalera avvikelser från beräknad förändringsfaktor.

Lokalkostnadsutvecklingen drivs även av ett av stadsfastighetsförvaltningen aviserat nödvändigt planerat underhåll. När värdet i fastigheterna ska återställas innebär det att äldre samt vård- och omsorgsnämndens hyreskostnader kommer öka i takt med att nödvändiga åtgärder genomförs. Om en större andel av äldre samt vård- och omsorgsnämndens totala ram går till fastighetskostnader, utan att särskilda satsningar tillförs, kommer en sådan kostnadsökning behöva prioriteras mot andra behov och satsningar.



Ovan nämnda omfattande lokalkostnadsutveckling har förvaltningen begränsad rådighet över, framför allt avseende stadsfastighetsförvaltningens aviserade underhåll, se tabell 10. 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, se tabell 11. I samband med den prioritering behöver förvaltningen även se över möjlighet till samnyttjan alternativt samlokalisering. Förvaltningen kommer nogsamt följa att fastighetsrelaterade kostnader över tid inte ökar i andel av den totala ramen. Former och arbetssätt för styrning och kontroll behöver vidareutvecklas och implementeras.

**Tabell 11. Prelimära identifierade behov av verksamhetsanpassning och inhyrning**

<b>Äldre samt vård och omsorgsförvaltningens identifierade behov Mnkr</b>											2023-06-30
Identifierade behov av verksamhetsanpassningar och inhyrning											
Nominellt penningvärde / Löpande priser											
	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	
<b>Verksamhetsanpassning och inhyrning</b>	<b>Summa(Mnkr)</b>	35	47	47	44	44	44	44	44	44	44

## 2.9.2 Kostnader för tomställda lokaler

Den tillfälliga överkapaciteten av lägenheter inkluderat ramavtalsupphandlade aktörer har gjort det möjligt att renovera och underhålla stadens egenägda fastigheter. Äldre samt vård- och omsorgsförvaltningen är delvis intäktsfinansierad via den hyra som de boende på vård- och omsorgsboende betalar till skillnad från förskola och skola. Förvaltningen bedömer inte en paviljonglösning som ett rimligt alternativ för evakuering på samma sätt som kan fungera för förskola eller skola. Förvaltningen är därför beroende av en reserv i form av överkapacitet av lägenheter i vård- och omsorgsboende som medför höga kostnader.

I samband med omfattande underhåll som kräver evakuering har förvaltningen belastats för kostnader avseende såväl tomställda lokaler som för evakueringslösningar samtidigt som förvaltningen har fått lägre intäkter. Evakueringslösningar har skett genom köp av externa platser men även ibruktagande av nybyggnation i kommunal regi. Förvaltningen har genom delårsrapport i mars 2023 ansökt om att få ta del av kommuncentrala medel avsedda för investeringsrelaterade kostnader i samband med ny- och ombyggnationer.

Den tillfälliga överkapaciteten har även gett möjlighet till att anpassa nämndens fastighetsbestånd så att volym motsvarar efterfrågan och behov. Behov av att gå ur lokaler för vård- och omsorgsboende har främst handlat om att fastigheterna har varit undermåliga och att det har påverkat såväl boendemiljö som förutsättningar att bedriva en effektiv verksamhet. Beroende på om enheten är en extern inhyrning eller av staden egenägd fastighet påverkas nämndens ekonomi. En extern inhyrning ger möjlighet till att gå ur lokal vid avtalsperiodens slut utan fortsatta kostnader. I och med nya hyressättande principer vid egenägd fastighet kvarstår fortsatta driftskostnader för nämnden i form av hyreskostnader, se tabell 12.

**Tabell 12.** Redovisning av kostnader för tomställda lokaler enligt hyra 2023

Stadsområde	Tomställd lokal	Adress	Hyreskostnad 2023 i kr	Upparbetade kostnader per juni 2023 i kr Netto
Centrum	<b>Lotsen VoB</b> – avveckling med evakuering av hyresgäst till lägenheter i kommunala VoB samt köp av platser i ramavtalsupphandlade boenden.	Kustgatan 10	5 110 500	2 836 000
Centrum	<b>Moräns VoB</b> – Förlägningsrenovering med evakuering av samtliga hyresgäster till Sandarnas VoB	Morängatan 11	7 200 000	3 595 000
Nordost	<b>Korttiden Östra Göteborg</b> – Avveckling. Nya korttidsplatser har tillskapats i form av omstrukturering av permanentlägenheter med ökat köp av ramavtalsupphandlade lägenheter som följd.	Hundraårgatan 32	1 764 000	874 000
Nordost	<b>Fjällbo parks VoB</b> – avveckling med evakuering av hyresgäster till Silvergruvans VoB samt köp av platser i ramavtalsupphandlade boenden.	Fjällbo Park 26–28 och 30–32	2 521 000	1 342 000
Hisingen	<b>Fackliga lokaler</b>	Blåsväder 12 b, Regngatan 5	73 500	45 000
Centrum	<b>Tre Stiftelser, Kallebäck</b> – avveckling med evakuering till lägenheter i kommunala VoB samt köp av platser i ramavtalsupphandlade boenden.	Smörkärnegatan 10–14	1 900 000	945 000
Hisingen	<b>Kyrkbyns VoB</b> – förlägningsrenovering med evakuering av samtliga hyresgäster till lägenheter i kommunala VoB samt köp av platser i ramavtalsupphandlade boenden.	Byalagsgatan 3	12 600 000	7 550 000
Hisingen	<b>Del av Lillekärrs VoB</b> – Avveckling. Nya korttidsplatser har tillskapats i form av omstrukturering av permanentlägenheter med ökat köp av ramavtalsupphandlade lägenheter som följd.	Lillekärr Södra 51	3 000 000	1 007 000
Sydväst	<b>Toftaåsens korttid</b> – tomställning inför förlägningsrenovering. Nya korttidsplatser har tillskapats i form av omstrukturering av permanentlägenheter med ökat köp av ramavtalsupphandlade lägenheter som följd.	Toftaåsgatan 82	7 694 000	2 564 000
Centrum	<b>Svalebos VoB</b> , 10 lägenheter (fd jourboende)	Svaleboskogen 5–7	533 000	253 000
Hisingen	<b>Änghagsgårdens VoB</b> – Avveckling. Nya korttidsplatser har tillskapats i form av omstrukturering av permanentlägenheter med ökat köp av ramavtalsupphandlade lägenheter som följd.	Bottnevägen 6	1 863 000	931 000
<b>Totalt</b>			<b>44 259 000</b>	<b>21 943 000</b>

### 2.9.3 Lokaler som nämnden på sikt vill lämna

Förvaltningen ser ett fortsatt behov av att se över möjligheten att lämna såväl icke ändamålsenliga lokaler som lokaler som är svåra att få en god driftsekonomi i. För att undvika kostnader samt utebliven intäkt (vård- och omsorgsboende) för tomställda lokaler bör avveckling av verksamhet ske först i samband med att förvaltningen lämnat över ansvar för lokalen till stadsfastighetsförvaltningen och hyreskostnaderna upphör. Alternativt att vid en extern inhyrning gå ur lokal vid avtalsperiodens slut.

#### 2.9.3.1 Vård- och omsorgsboende

Utöver det som redovisats i avsnitt 2.5 Lokalbehovsanalys för vård- och omsorgsboende ses på sikt behov av att gå ur ytterligare vård- och omsorgsboende som inte bedöms vara ändamålsenliga. Detta bör dock ske först när behovstäckning är säkerställd.

### 2.9.3.2 Verksamhetslokaler som riktar sig mot ordinärt boende

Även för verksamhet som riktar sig till ordinärt boende finns önskemål om att gå ur befintliga lokaler för att uppnå bättre ändamålsenlighet och för anpassa lokalerna till antalet medarbetare. I dagsläget aviseras behov av att lämna cirka 11 verksamhetslokaler vilka behöver ersättas med nya och mer ändamålsenliga lokaler.

## 2.10 Aktuella utmaningar och möjligheter

En gemensam lokalplanering förutsätter att nämnden ställer sig bakom att förutsättningarna är hållbara över tid. Det förutsätter en effektiv samverkan för ett fullgott nyttjande och att nämnden och förvaltningen gemensamt följer upp och i samverkan vidtar åtgärder när detta krävs. Med hänsyn till förändringar i behov gällande såväl permanentlägenheter som korttidsplatser och övriga lokaler krävs ständig uppföljning och anpassning.

För verksamhet som riktar sig till ordinärt boende är det främst varierande ändamålsenlighet som driver behov av nya lokaler men även den demografiska utvecklingen. Det är redan i dagsläget en utmaning att finna ändamålsenliga lokaler vid lokalsök. Förvaltningen ser en möjlighet att i större utsträckning möta detta lokalbehov genom att det tas mer hänsyn till dessa typer av lokaler än vad som tidigare gjorts i stadsplaneringsskedet.

Förändringar i drivkrafter såväl politiska som förändringar i befintliga verksamhetslokaler och påverkan gällande befolkningsmässiga förändringar gör att planeringsförutsättningarna är instabila. I tillägg råder det stor osäkerhet gällande nyproduktioners framdrift vilket bland annat kan härledas till förändrade förutsättningar på byggnadsmarknaden avseende såväl tillgång till byggmaterial som förändrad kostnadsbild. Detta är också bidragande orsaker till ökad osäkerhet.

Då det framtida behovet av lägenheter i vård- och omsorgsboende är omfattande innebär det att stadens förmåga att reservera mark, bygga, äga och driva boenden i kommunal regi kan bli ansträngd. Därför bör ramavtalsupphandlade leverantörer ses som ett viktigt bidrag till god behovstäckning. Den avtalsmodell (ramavtal utan platsgaranti) som staden i dagsläget har, baseras på behov av tydlighet och över tid hållbar avropsmodell för hur ramavtalsplatser ska användas. En sammanvägning av förändring i samtliga drivkrafter ger en komplex bild av vad nämnden står inför.

För att kunna använda nybyggnation i såväl kommunal som ramavtalsupphandlade leverantörer som evakueringslösningar när kommunala boenden renoveras krävs en hållbar ekonomisk modell. För en hållbar ekonomi som tryggar behovstäckning i balans över tid samt en valfrihet för den enskilde, krävs att nämnden får ersättning för investeringsrelaterade kostnader.

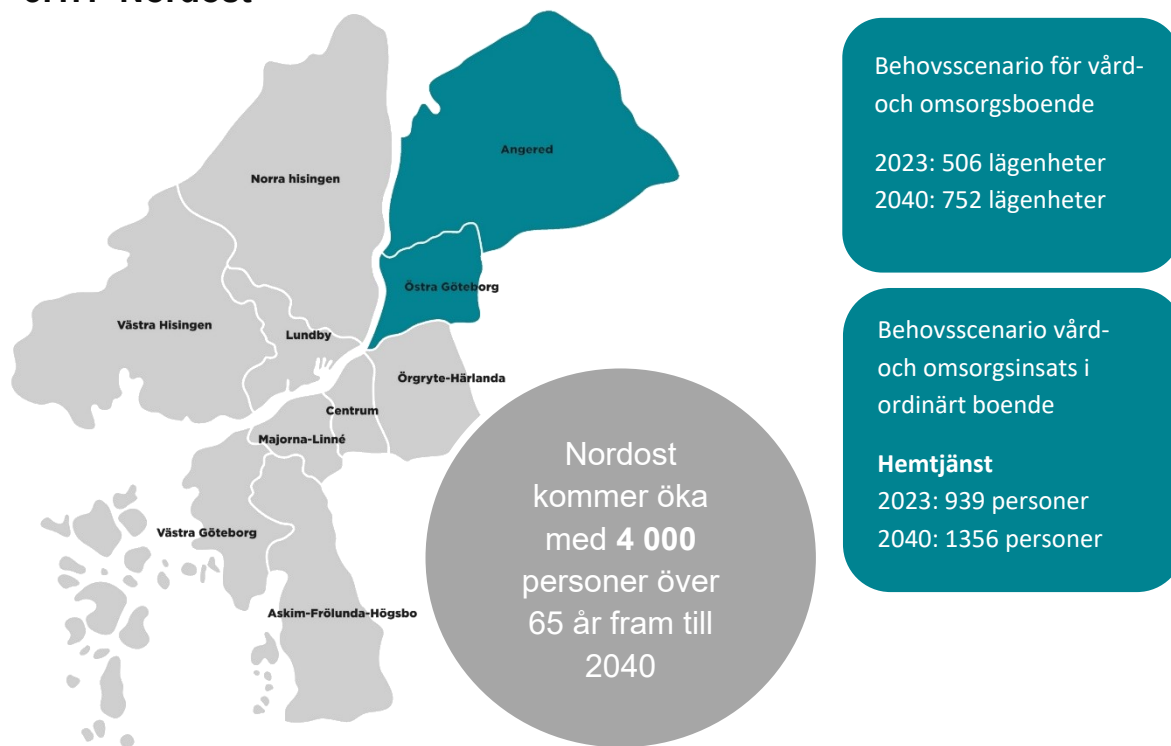
Nämnden har som uppdrag att verka för att effektivisera sitt lokalnyttjande som en del i Göteborgs Stads nya styrmiljö för lokalförsörjning. I samband med ny nämndorganisation och funktionsindelade förvaltningar sker det en utträngning både mellan förvaltningar och inom äldre samt vård- och omsorgsförvaltningen. Detta som ett led i att förvaltningar och verksamheter blir alltmer specialiserade och får förändrade uppdrag. Utträngningen skapar behov av nya lokaler som kommer generera ökade kostnader. Med kunskap om detta bör möjlighet för samnyttjande och/eller samlokalisering ses över i syfte att bli mer yteffektiva samt minska kostnaderna.

## 2.11 Riskanalys

Avvikelser från föregående lokalbehovsplan	Topp 3 risker
<p>Osäker bedömning av antal äldre personer som väntas vara i behov av vård- och omsorgsboende framöver.</p> <p>Osäker framdrift för nybyggnation för ramavtalsupphandlade leverantörer p g a senareläggning av detaljplaner. Omfattar 130 lägenheter som är försenade mellan 24–36 månader.</p> <p>Osäker framdrift i underhålls- och ombyggnadsprojekt främst på grund av brist på projektledare och evakueringslösningar. Omfattar 260 lägenheter som är försenade mellan 6–18 månader.</p> <p>Osäker framdrift i att hitta ändamålsenliga lokaler för verksamhet som riktar sig till ordinärt boende.</p> <p>Lokalnämndens beslutade strategi om en reinvesteringsvolym under kommande tioårsperiod, bland annat för att hantera omfattande eftersatt underhåll.</p>	<div data-bbox="646 347 1061 481"> <p> <span style="color: red;">●</span> Avvikelse, beslut behövs  <span style="color: yellow;">●</span> Avvikelse, hanteras i ordinarie planering  <span style="color: green;">●</span> Enligt plan         </p> </div> <div data-bbox="662 515 1197 952"> </div> <ol data-bbox="646 1019 1484 1220" style="list-style-type: none"> <li>1. Befarar underskott av lägenheter i vård- och omsorgsboende från år 2026 och framåt</li> <li>2. Icke ändamålsenliga lokaler för att möta den demografiska utmaningen.</li> <li>3. Konstaterad underhållsskuld genererar, med anledning av fastställda avskrivningstider, ekonomisk påverkan på nämnden fram till mitten av 2050-talet.</li> </ol>
Inriktningsbeslut kopplat till risk	
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Risk 1 – Att tidsplaner hålls och synkroniseras med samtliga berörda förvaltningar är av högsta prioritet. Avveckling av lägenheter i vård- och omsorgsboende kan inte ske utan att behovstäckning över tid är säkerställd.</li> <li>2. Risk 2 – Förvaltningens behov av verksamhetslokaler för såväl vård- och omsorgsboende som lokaler för verksamhet som riktar till ordinärt boende behöver prioriteras i den tidiga stadsplaneringen.</li> <li>3. Risk 3 – Att löpande i förhållande till budget prioritera och skriva fram uppdrag om tillkommande eller avgående lokalbehov. Detta för att säkerställa ändamålsenlighet i lokaler och en lokalförsörjning i balans, se bilaga pågående lokalärende samt lokalkostnadsanalys.</li> </ol>	
Planerade aktiviteter	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Säkerställa evakueringslösningar för hyresgäster i vård- och omsorgsboende som behöver evakueras i samband med ombyggnation samt avropa medel för investeringsrelaterade driftskostnader.</li> <li>• Säkerställa dialog för framdrift i detaljplaner vilka omfattar byggnation av vård- och omsorgsboende samt lokaler för kommunal service som riktar sig till ordinärt boende.</li> <li>• Säkerställa och reservera mark för byggnation av 1 till 2 vård- och omsorgsboende per år från 2031 och framåt</li> <li>• Säkerställa att vart tredje vård- och omsorgsboende inrymmer ett tillagningskök med produktion för cirka 300 portioner per dygn.</li> <li>• Ta fram lokalfunktionsprogram för äldre samt vård och omsorgsförvaltningens olika verksamhetslokaler i syfte att säkerställa ändamålsenlig beställning som är hållbar i framtiden.</li> <li>• Utreda i vilken grad samnyttjan och samlokalisering kan ske mellan verksamheter inom äldre samt vård och omsorgsförvaltningen.</li> <li>• Utreda möjligheter att tillskapa trygghetsboende på annat sätt än nuvarande modell.</li> </ul>	

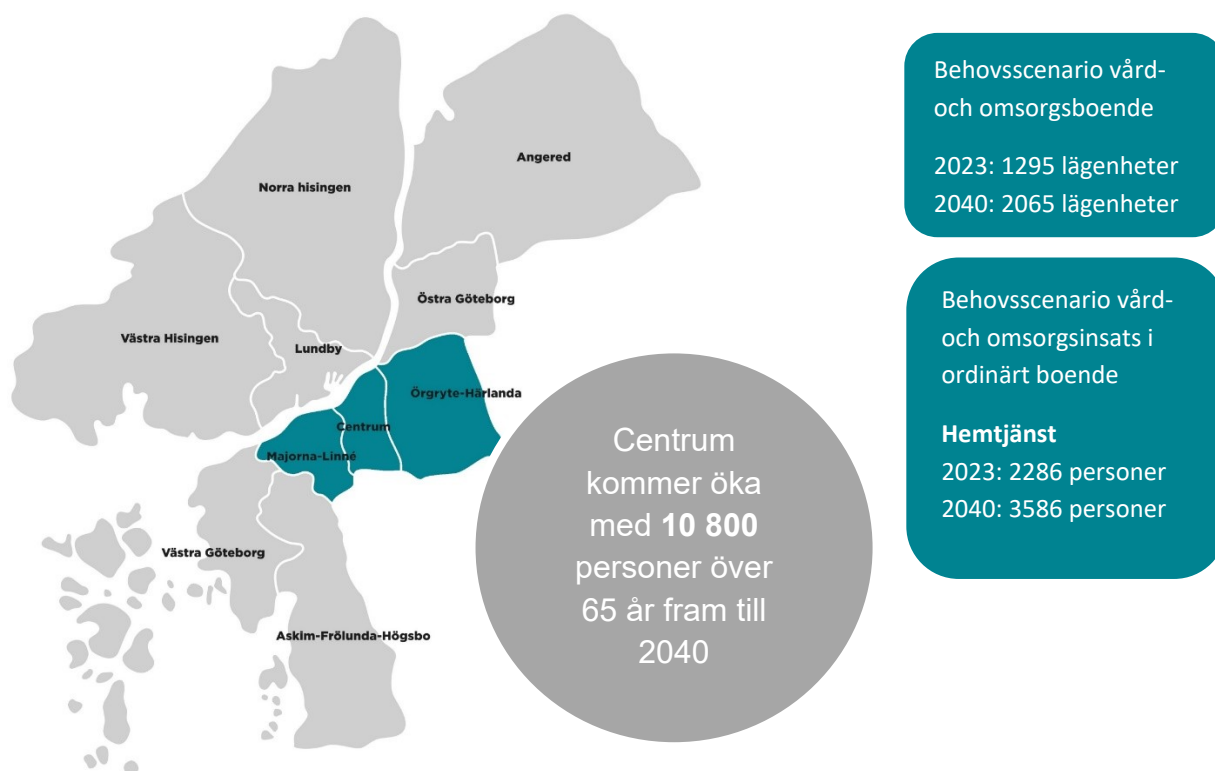
## 3 Bilaga 1 – Behov och pågående aktiviteter per stadsområde

### 3.1.1 Nordost



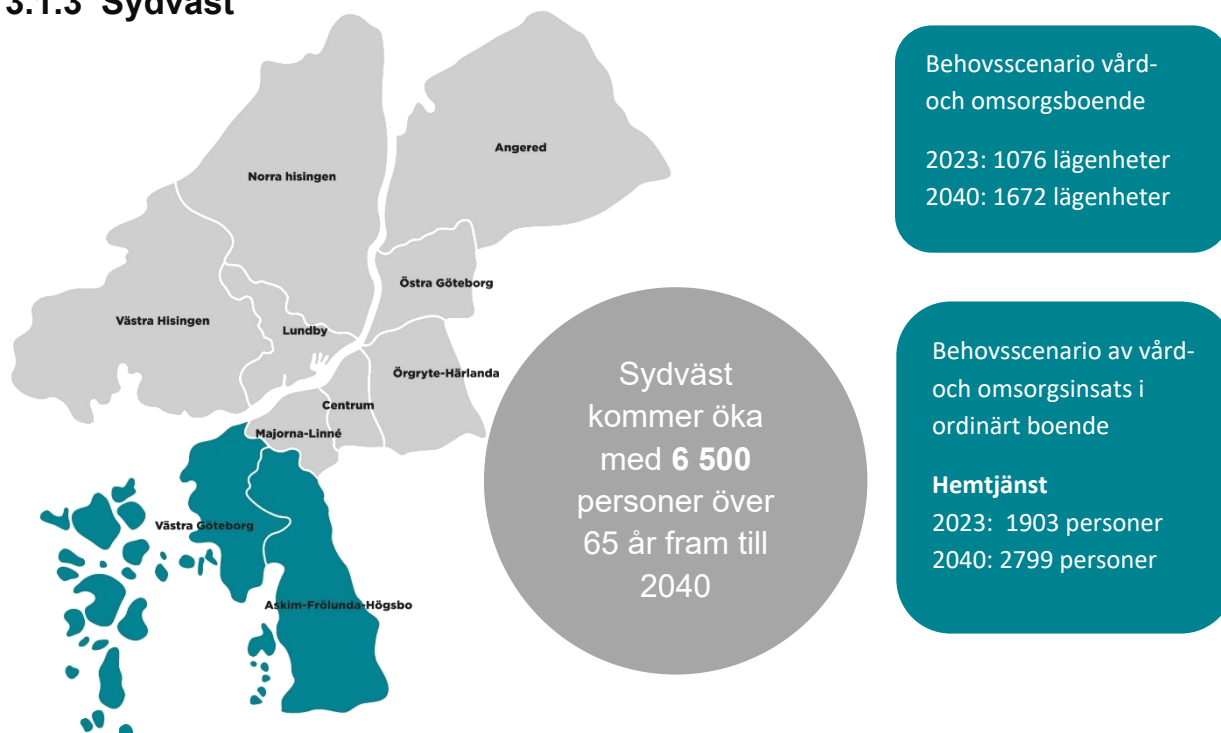
Befintliga lokaler Nordost	Antal	
Mötesplats	10	
Dagverksamheter	2	
Hemtjänst	7	
Hälsosjukvård	9	
Vård- och omsorgsboende (kommunal regi)	6	
Vård- och omsorgsboende (extern regi)	2	
Tillagningskök	2	
Kontor	4	
<b>Totalt</b>	<b>42</b>	
Pågående aktiviteter	Antal	Årtal – preliminärt klart
Förlängningsrenoveringar vård- och omsorgsboende	2	2028, 2030
Nybyggnation vård- och omsorgsboende (kommunal regi)	1	2027
Nybyggnation vård- och omsorgsboende (extern regi)	1	2028
Lokalsök mötesplats	1	2024
Lokalsök dagverksamhet	2	2025
Lokalsök Hälsa- och sjukvård	1	2026
<b>Totalt</b>	<b>8</b>	
Pågående stadsplanering	Status	
Detaljplan Hjällbo centrum	Aviserat behov av vård- och omsorgsboende	
Detaljplan Hammarkulletorget	Extern byggaktör - vård- och omsorgsboende	
Detaljplan Gunnilse centrum		

### 3.1.2 Centrum



Befintliga lokaler Centrum	Antal lokaler	
Dagverksamhet	5	
Mötesplatser	14	
Hemtjänst	9	
Hälso- och sjukvård	16	
Vård- och omsorgsboende (kommunal regi)	13	
Vård- och omsorgsboende (extern regi)	2	
Vård- och omsorgsboende (Tre Stiftelse)	3	
Tillagningskök	10	
Kontor	7	
<b>Totalt</b>	<b>79</b>	
Planerade aktiviteter	Antal	Årtal – preliminärt klart
Förlängningsrenovering vård- och omsorgsboende	2	2026, 2027
Klimatskalsrenoveringar vård- och omsorgsboende	3	2024, 2027
Nybyggnation vård- och omsorgsboende (extern regi)	2	2028
Lokalsök områdeskontor	1	2024
<b>Totalt</b>	<b>8</b>	
Pågående stadsplanering	Status	
Detaljplan dr Allards gata	Extern aktör planerar utbyggnad – vård- och omsorgsboende	
Detaljplan Såggatan	Extern aktör planerar nybyggnation – vård- och omsorgsboende	

### 3.1.3 Sydväst



Befintliga lokaler i Sydväst	Antal lokaler	
Dagverksamhet	5	
Mötesplats	7	
Hemtjänst	8	
Hälso- och sjukvård	5	
Vård- och omsorgsboende (kommunal regi)	14	
Vård- och omsorgsboende (extern regi)	5	
Tillagningskök	4	
Kontor	3	
<b>Totalt</b>	<b>51</b>	
Planerade aktiviteter	Antal	Årtal – preliminärt klart
Förlängningsrenovering vård- och omsorgsboende	1	2027
Nybyggnation vård- och omsorgsboende (extern regi)	1	2024
Nybyggnation vård- och omsorgsboende (kommunal regi)	2	2029
Avveckling av vård- och omsorgsboende i samband med nybyggnation (kommunal) (ovan)	1	2027
Lokalsök mötesplats	2	2024
Lokalsök hemtjänst Brännö	1	2024
<b>Totalt</b>	<b>10</b>	
Pågående Stadsplanering	Status	
Detaljplan Frölunda torg		
Planprogram Tynnered		
Detaljplan Önneredsvägen	Beställt ett kommunalt vård- och omsorgsboende	
Detaljplan Brännö	Aviserat behov av lokaler för kommunal service	
Planprogram för nya Hovås		

### 3.1.4 Hisingen



Hisingen kommer öka med **8 700** personer över 65 år fram till 2040

Behovsscenario vård- och omsorgsboende  
2023: 1091 lägenheter  
2040: 1679 lägenheter

Behovsscenario vård- och omsorgsinsats i ordinarie boende  
**Hemtjänst**  
2023: 1835 personer  
2040: 2728 personer

Befintliga lokaler Hisingen	Antal lokaler	
Dagverksamhet	6	
Mötesplatser	8	
Hemtjänst	11	
Hälso- och sjukvård	19	
Vård- och omsorgsboende (kommunal regi)	13	
Vård- och omsorgsboende (extern regi)	3	
Tillagningskök	6	
Kontor	5	
<b>Totalt</b>	<b>65</b>	
Planerade aktiviteter	Antal	Årtal – preliminärt klart
Förlängningsrenovering vård- och omsorgsboende	1	2028
Klimatskalsrenoveringar vård- och omsorgsboende	3	2024–2027
Nybyggnation vård- och omsorgsboende (kommunal regi)	2	2026, 2029
Avveckling vård- och omsorgsboende som ersätts av nybyggnation ovan	1	2029
Lokalsök hemtjänst	2	2026
Lokalsök hälso- och sjukvård	1	2026
<b>Totalt</b>	<b>10</b>	
Pågående Stadsplanering	Status	
Planprogram Biskopsgården	Aviserat behov av vård- och omsorgsboende	
Detaljplan Backaplan		
Detaljplan Backa		
Detaljplan Kvillebäcken		
Detaljplan Sankt Jörgen	Aviserat behov av vård- och omsorgsboende (extern regi)	
Detaljplan Kärre	Beställt kommunalt vård- och omsorgsboende samt aviserat behov av övrig kommunal service.	



## 4 Bilaga 2 – äldre samt vård- och omsorgsförvaltningens avslutade och pågående lokalprojekt

### 4.1 Avslutade lokalprojekt 2022 - 2023

Stadsområde	Avdelning	Behov	Status
Stadenövergripande	Vård- och omsorgsboende	Omstrukturering korttid/tillskapande av platser på Gråbergets VoB, Fredriksdals VoB, Silvergruvans VoB, Högsbotorps VoB	Avslutad 2022
Stadenövergripande	Vård- och omsorgsboende	Upphandlat och tecknat nytt ramavtal	Avslutad 2023
Nordost	Vård- och omsorgsboende	Hammarhus – avveckling korttidplatser och permanenta lägenheter	Avslutad 2022
Nordost	Vård- och omsorgsboende	Avveckling Götaholms VoB	Avslutad 2022
Nordost	Vård- och omsorgsboende	Avveckling av Fjällbo park – kommunal regi	Avslutad 2023
Centrum	Trygghetsjouren	Utökad lokalyta på Första Långgatan	Avslutad 2022
Centrum	Vård- och omsorgsboende	Avveckling Attendo Lotsen – privat regi (entreprenadavtal)	Avslutad 2022
Centrum	Hälso- och sjukvård	Utökad lokalyta på Första Långgatan	Avslutad 2023
Centrum	Vård och omsorgsboende	Avveckling Vardaga Agaten – privat regi (ramavtal)	Avslutad 2023
Centrum	Vård- och omsorgsboende	Evakuering av Moräns VoB och flytt till Sandarnas VoB inför förlängningsrenovering	Avslutad 2023
Sydväst	Hälso- och sjukvård	Utökning av lokalyta på Redegatan	Avslutad 2022
Sydväst	Hemtjänst	Tillfällig paviljonglösning	Avslutad 2023
Hisingen	Vård- och omsorgsboende	Avveckling Backa Hus, flytt till Dunfins VoB	Avslutad 2022
Hisingen	Vård- och omsorgsboende	Inflyttning till Silvergruvans VoB	Avslutad 2022
Hisingen	Hemtjänst	Inflyttning till ny lokal på Selma Lagerlöf Torg	Avslutad 2022
Hisingen	Vård- och omsorgsboende	Avveckling Änghagsgårdens korttidsenhet	Avslutad 2022

## 4.2 Pågående lokalprojekt med beslut att genomföra

Stadsområde	Avdelning	Behov	Status
Nordost	Hemtjänst	Ny inhyrning - centraliserad hemtjänst på Angered's torg 5	Nämnd har beslutat om inhyrning
Centrum	Hemtjänst	Hemtjänst Majorna - Inhyrning på Karl Johansgatan	Nämnd har beslutat om inhyrning
Centrum	Hälsofrämjande och förebyggande	Ny inhyrning för mötesplats Kallebäck, Mejerigatan	Nämnd har beslutat om inhyrning
Centrum	Vård- och omsorgsboende	Gråberget - lokalanpassning korttid	Nämnd har beslutat om åtgärd
Centrum	Vård- och omsorgsboende	Moräns VoB Förlängningsrenovering, evakuering har skett till Sandarnas VoB	Nämnd har beslutat om åtgärd
Sydväst	Vård- och omsorgsboende	Kaverösängs VoB - Utbyggnad gemensamhetsutrymme samt utemiljö	Nämnd har beslutat om åtgärd
Sydväst	Vård- och omsorgsboende	Nya Varvets VoB - Solskydd	Nämnd har beslutat om åtgärd
Sydväst	Vård- och omsorgsboende	Bjölas VoB – Solskydd	Nämnd har beslutat om åtgärd
Hisingen	Kontor	Nytt områdeskontor på Vågmästaregatan 1	Nämnd har beslutat om inhyrning
Hisingen	Storkök	Svartedalens storkök - stort underhåll samt verksamhetsanpassningar	Nämnd har beslutat om åtgärd

## 4.3 Kommande underhåll och pågående lokalprojekt under utredning

Stadsområde	Avdelning	Behov	Status
Stadenövergripande	Vård- och omsorgsboende	Utbyggnadsbehov 1–2 vob per år från 2030	Under utredning
Stadenövergripande	Vård- och omsorgsboende	Inomhusklimat och solskyddsåtgärder	Under utredning
Stadenövergripande	Vård- och omsorgsboende	Krisförberedande åtgärder	Under utredning
Stadenövergripande	Vård- och omsorgsboende	Kvalitetshöjande åtgärder disk- och spoldesinfektorer	Under utredning
Stadenövergripande	Vård- och omsorgsboende	Säkerhetshöjande åtgärder	Under utredning
Nordost	Hälsofrämjande och förebyggande	Ny lokal behövs för mötesplats Hammarträffen	Under utredning
Nordost	Hälsofrämjande och förebyggande	Ny lokal behövs för att samlokalisera två dagverksamheter i Nordost	Under utredning

Nordost	Hälso- och sjukvård	Ny lokal behövs för en hälso- och sjukvårdscentral i Nordost	Under utredning
Nordost	Hemtjänst	Hemtjänst Kortedala - Ombyggnad av garage för att trygga garagemiljön för verksamhetens personal och fordon.	Under utredning
Nordost	Storkök	Fjällbo park - justering miljö, (delprojekt flytta kåpor för att undanröja kondens är beställt via kunduppdrag)	Under utredning
Nordost	Vård- och omsorgsboende	Geråshus VoB - ytskickt invändigt	Underhåll
Nordost	Vård- och omsorgsboende	Geråshus VoB - Förlängningsrenovering (Stambyte) – evakuering	Underhåll
Nordost	Vård- och omsorgsboende	Gunnareds VoB Invändigt ytskick samt avdelningskök	Underhåll
Nordost	Vård- och omsorgsboende	Gunnareds VoB Förlängningsrenovering (Stambyte) – evakuering	Underhåll
Nordost	Vård- och omsorgsboende	Kviberg säkerhetshöjande åtgärder, staket mm, kan synkas med underhållsåtgärder i utemiljö under 2024.	Under utredning
Nordost	Vård- och omsorgsboende	Lövgärdet – säkerhetsåtgärder	Under utredning
Nordost	Vård- och omsorgsboende	Sekelbo - Tillskapande av personalrum samt aktivitetsytor	Under utredning
Nordost	Vård- och omsorgsboende	Nybyggnation av VoB i Utby, Östra Göteborg	Under utredning
Centrum	Hälso- och sjukvård	Verksamhet på Skånegatan 9 behöver ny lokal - tittar på lokal på Gårdavägen 2	Under utredning
Centrum	Hemtjänst	Lokal på Skånegatan 9 är ej ändamålsenlig	Under utredning
Centrum	Hemtjänst	Torpavallsgatan 9, utökning av lokalyta alt. Lokalsök	Under utredning
Centrum	Hemtjänst	Redbergsvägen 38, utökning av lokalyta alt lokalsök	Under utredning
Centrum	Hemtjänst	Prinsgatan 3, utökning av lokalyta alt lokalsök	Under utredning
Centrum	Vård- och omsorgsboende	Annedals VoB – Förläningsrenovering (stambyte), evakuering krävs	Under utredning
Centrum	Vård- och omsorgsboende	Ekparken - Ombyggnad personalrum	Under utredning
Centrum	Vård- och omsorgsboende	Fredriksdal VoB – Klimatskal, fasad, fönster och tak samt verksamhetsanpassning	Underhåll/verksamhetsanpassning
Centrum	Vård- och omsorgsboende	Fredriksdals korttid - ombyggnation	Under utredning

Centrum	Vård- och omsorgsboende	Fridkulla VoB nytt hyresavtal (LF mellanhyresvärd)	Under utredning
Centrum	Vård- och omsorgsboende	Gråbergets VoB – Klimatskal, fasad, fönster och tak samt verksamhetsanpassning	Underhåll/verksamhetsanpassning
Centrum	Vård- och omsorgsboende	Svalebo VoB Klimatskal, omfogning fasad, fönster, ombyggnad, takkonstruktion	Underhåll
Sydväst	Hälsofrämjande och förebyggande	Ny lokal behövs för mötesplatserna La Bamba och Altplatsen	Under utredning
Sydväst	Hälsofrämjande och förebyggande	Ny lokal behövs för mötesplatserna Kastanjeträffen och Bergkristallparken	Under utredning
Sydväst	Hemtjänst	Hemtjänst Brännö - framtida lösning för att ersätta paviljonger	Under utredning
Sydväst	Hälsofrämjande och förebyggande	Ombyggnation av Norra Dragspels vård- och omsorgsboende till förmån för 3 dagverksamheter	Under utredning
Sydväst	Vård- och omsorgsboende	Bjöla VoB - invändigt underhåll två enheter	Underhåll
Sydväst	Vård- och omsorgsboende	Gerdas gårds VoB – fasadrenovering, evakuering	Under utredning
Sydväst	Vård- och omsorgsboende	Grevegårds Vob - utökning av mötesrum genom att ta en tomställd lokal (lägenhet som ej ingår) lokal i anspråk. kan synkas med invändigt underhåll 2023-2024	Under utredning
Sydväst	Vård- och omsorgsboende	Altplatsen Pilot spol och disk (kostnad för en tvättstuga)	Under utredning
Sydväst	Vård- och omsorgsboende	Avveckling och rivning av Åkerhus VoB, ersättning blir Toftaåsens VoB	Under utredning
Sydväst	Vård- och omsorgsboende	Ombyggnation av Toftaåsens VoB	Under utredning
Sydväst	Vård- och omsorgsboende	Nybyggnation av Åkerhus VoB	Under utredning
Hisingen	Hälso- och sjukvård	Ny inhyrning på Bror Nilssons gata - utökning av lokaler	Under utredning
Hisingen	Hälso- och sjukvård	Lillekärr södra - ny lokal behövs för hälso- och sjukvård Norra Hisingen.	Under utredning
Hisingen	Hemtjänst	Ny lokal behövs för Torslanda hemtjänst	Under utredning
Hisingen	Hemtjänst	Östra Eriksbergsgatan 38, natt och larm behöver ny lokal	Under utredning
Hisingen	Hemtjänst	Flygledargatan i Torslanda, hemtjänst natt har behov av ny lokal för att frigöra yta för hemtjänst dag.	Under utredning
Hisingen	Hemtjänst	En gemensam hemtjänstcentral för enheterna Brämaregårdens hemtjänst och Rambergets hemtjänst. Behov av ny lokal.	Under utredning

Hisingen	Vård- och omsorgsboende	Bäckebo VoB Klimatskal, tak	Underhåll
Hisingen	Vård- och omsorgsboende/Hälso- och sjukvård	Lillhagsparken - Ombyggnad personalrum samt aktivitetsutrymme	Under utredning
Hisingen	Vård- och omsorgsboende	Lillhagsparken VoB klimatskal, omfogning fasad, fönster och tak	Underhåll
Hisingen	Vård- och omsorgsboende	Nybyggnation av Skrabro VoB	Under utredning
Hisingen	Vård- och omsorgsboende	Solbacken - Lägenheter till personalutrymmen	Under utredning
Hisingen	Vård- och omsorgsboende	Solbacken VoB - ytskickat invändigt	Underhåll
Hisingen	Vård- och omsorgsboende	Nybyggnation av nytt VoB på Lillekärrtomten	Under utredning
Centrum	Vård- och omsorgsboende	Fridkulla VoB nytt hyresavtal (LF mellanhyresvärd)	Under utredning
Centrum	Vård- och omsorgsboende	Gråbergets VoB – Klimatskal, fasad, fönster och tak samt verksamhetsanpassning	Underhåll/verksamhetsanpassning
Sydväst	Hälsofrämjande och förebyggande	Ny lokal behövs för mötesplatserna La Bamba och Altplatsen	Under utredning
Sydväst	Hälsofrämjande och förebyggande	Ny lokal behövs för mötesplatserna Kastanjeträffen och Bergkristallparken	Under utredning
Sydväst	Hemtjänst	Hemtjänst Brännö - framtida lösning för att ersätta paviljonger	Under utredning
Sydväst	Hälsofrämjande och förebyggande	Ombyggnation av Norra Dragspels vård- och omsorgsboende till förmån för 3 dagverksamheter	Under utredning
Sydväst	Vård- och omsorgsboende	Bjöla VoB - invändigt underhåll två enheter	Underhåll
Sydväst	Vård- och omsorgsboende	Gerdas gårds VoB – fasadrenovering, evakuering	Under utredning
Sydväst	Vård- och omsorgsboende	Grevegårds Vob - utökning av mötesrum genom att ta en tomställd lokal (lägenhet som ej ingår) lokal i anspråk. kan synkas med invändigt underhåll 2023-2024	Under utredning
Sydväst	Vård- och omsorgsboende	Altplatsen Pilot spol och disk (kostnad för en tvättstuga)	Under utredning
Sydväst	Vård- och omsorgsboende	Svalebo VoB Klimatskal, omfogning fasad, fönster, ombyggnad, takkonstruktion	Underhåll
Sydväst	Vård- och omsorgsboende	Avveckling och rivning av Åkerhus VoB, ersättning blir Toftaåsens VoB	Under utredning
Sydväst	Vård- och omsorgsboende	Ombyggnation av Toftaåsens VoB	Under utredning

Sydväst	Vård- och omsorgsboende	Nybyggnation av Åkerhus VoB	Under utredning
Hisingen	Hälso- och sjukvård	Ny inhyrning på Bror Nilssons gata - utökning av lokaler	Under utredning
Hisingen	Hälso- och sjukvård	Lillekärr södra - ny lokal behövs för hälso- och sjukvård Norra Hisingen.	Under utredning
Hisingen	Hemtjänst	Ny lokal behövs för Torslanda hemtjänst	Under utredning
Hisingen	Hemtjänst	Östra Eriksbergsgatan 38, natt och larm behöver ny lokal	Under utredning
Hisingen	Hemtjänst	Flygledargatan i Torslanda, hemtjänst natt har behov av ny lokal för att frigöra yta för hemtjänst dag.	Under utredning
Hisingen	Hemtjänst	En gemensam hemtjänstcentral för enheterna Brämaregårdens hemtjänst och Rambergets hemtjänst. Behov av ny lokal.	Under utredning
Hisingen	Vård- och omsorgsboende	Bäckebo VoB Klimatskal, tak	Underhåll
Hisingen	Vård- och omsorgsboende/Hälso- och sjukvård	Lillhagsparken - Ombyggnad personalrum samt aktivitetsutrymme	Under utredning
Hisingen	Vård- och omsorgsboende	Lillhagsparken VoB klimatskal, omfogning fasad, fönster och tak	Underhåll
Hisingen	Vård- och omsorgsboende	Nybyggnation av Skrabro VoB	Under utredning
Hisingen	Vård- och omsorgsboende	Solbacken - Lägenheter till personalutrymmen	Under utredning
Hisingen	Vård- och omsorgsboende	Solbacken VoB - ytskickat invändigt	Underhåll
Hisingen	Vård- och omsorgsboende	Nybyggnation av nytt VoB på Lillekärrtomten	Under utredning