



Göteborgs
Stad

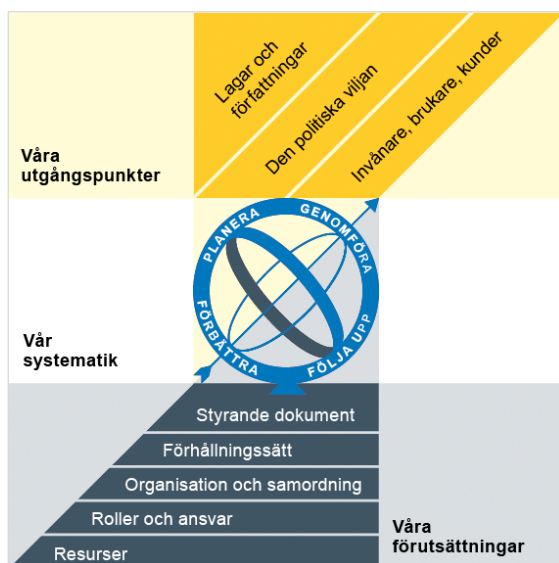
Äldre samt vård- och omsorgsnämndens Lokalbehovsplan 2025

(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

Beslutad av: Äldre samt
vård- och omsorgsnämnden

Gäller för: Äldre samt
vård- och
omsorgsnämnden

Diarienummer:
AVO-2025-01662

**Datum och paragraf för
beslutet:** 2025-09-23, §149

Dokumentsort: Plan

Giltighetstid: Tills dess att
nästa lokalbehovsplan är
antagen

Senast reviderad:

Dokumentansvarig:
Heléne Ericsson

Bilagor:

Innehåll

1	Inledning	5
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	5
1.6	Stödjande dokument	6
1.7	Uppföljning av denna plan.....	6
1.8	Planeringsförutsättningarna	8
2	Planen	9
2.1	Övergripande lokalbehovsanalys	9
2.1.1	Omvärldsanalys i stadsutvecklingen	9
2.1.2	Behov av vård- och omsorgsboende ökar i takt med ökat antal äldre över 85 år.....	10
2.2	Lokalbehovsanalys för vård- och omsorgsboende	12
2.2.1	Årligt utbyggnadsbehov från år 2026 till 2045.....	12
2.2.2	Lokalbehov i nutid – utbyggnad av 550 lägenheter.....	13
2.2.3	Framdrift i pågående planer är avgörande	13
2.2.4	Närtid/framtid 2032–2045 Behov av att utöka med 1 500 lägenheter .	14
2.2.5	Planeringsunderskott påverkar framtida utbyggnad.....	15
2.2.6	Begränsad genomförandekapacitet kräver alternativa lösningar för att möta lokalbehov	17
2.2.7	Strategier, syften och aktiviteter – vård- och omsorgsboenden	17
2.1	Avlösning- och korttidsplatser	18
2.1.1	Lokalbehovsanalys avlösningsplatser	18
2.1.2	Lokalbehovsanalys korttidsplatser.....	19

2.2	Lokalbehovsanalys av tillagningskök.....	19
2.2.1	Evakueringslösningar för cirka 5 700 portioner behöver tas fram	19
2.2.2	Strategier, syften och aktiviteter – tillagningskök	20
2.3	Lokalbehovsanalys för verksamhetslokaler för kommunal service som riktar sig till personer i ordinärt boende	20
2.3.1	Strategier och aktiviteter för verksamhetslokaler inom vård och omsorg i ordinärt boende	21
2.4	Lokalbehovsanalys för kontor för ledning och stödfunktioner	22
2.4.1	Strategier, syften och aktiviteter – kontor för ledning och stödfunktioner 23	
2.5	Planering per stadsområde	23
2.5.1	Lokalbehov i stadsområde Nordost	24
2.5.2	Lokalbehov i stadsområde Centrum	25
2.5.3	Lokalbehov i stadsområde Sydväst	26
2.5.4	Lokalbehov i stadsområde Hisingen	27
2.6	Lokalkostnadsanalys	28
2.7	Aktuella utmaningar och möjligheter	29

1 Inledning

1.1 Syftet med denna plan

Äldre samt vård- och omsorgsnämndens lokalbehovsplan följer Göteborgs Stads riktlinjer för lokalförsörjning och har flera syften:

- Ge nämnden en tydlig struktur och analys av nuvarande och framtida lokalbehov, avseende lägenheter i vård- och omsorgsboende samt övriga verksamhetslokaler såsom kontor, dagverksamheter och lokaler för hemtjänst respektive hälso- och sjukvård.
- Fungera som underlag för stadens övergripande lokalförsörjningsplan och stadsfastighetsnämndens investerings- och budgetprocess.
- Vara ett viktigt analysunderlag i nämndens och stadens budgetarbete.
- Vara en behovsanalys, inte en beställning, som följs upp och justeras årligen i enlighet med stadens styrningsrutiner.
- Den långsiktiga lokalkostnadsprognosen i planen ligger till grund för investeringsbeslut i stadsfastighetsnämnden och stadens budgetarbete.

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.

1.4 Bakgrund

Äldre samt vård- och omsorgsnämndens lokalbehovsplan följer Göteborgs stads riktlinje för stadens lokalförsörjningsplan samt nämnders lokalbehovsplan. Planen innefattar nämndens samtliga verksamhetslokaler.

1.5 Koppling till andra styrande dokument

- 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 regler för ekonomisk planering, budget och uppföljning
- Göteborgs stads riktlinje för styrning, uppföljning och kontroll
- Göteborgs Stads lokalförsörjningsplan
- Göteborgs Stads program för bostadsförsörjning
- Översiktsplan för Göteborg
- Lokalfunktionsprogram för vård- och omsorgsboenden, hemtjänst och dagverksamhet
- Äldre samt vård- och omsorgsnämndens budget

1.6 Stödjande dokument

Befolknings- och bostadsprognoser utgör ett viktigt underlag för att kunna bedöma förväntade behov av lokaler.

Planen utgår ifrån stadens befolkningsprognos 2025–2050 som redovisades våren 2025, och kompletteras av den av äldre samt vård- och omsorgsförvaltningen beslutade prognosmodell. Prognosmodellen fungerar som ett stödjande dokument för att göra mer träffsäkra och långsiktiga bedömningar av lokalbehoven för vård- och omsorgsboende, se bilaga 1.

1.7 Uppföljning av denna plan

Ansvar för lokalbehovsplanen ligger hos äldre samt vård- och omsorgsnämnden. För att säkerställa att planen förblir relevant och anpassad till förändrade behov och förutsättningar följs den upp årligen. Detta skapar förutsättningar för ökad flexibilitet och möjlighet till justering vid förändringar över tid.

Tabell 1. Uppföljning av föregående års lokalbehovsplans rekommenderade aktiviteter

Aktivitet	Syfte/Mål	Uppföljning
Säkerställa evakueringslösningar vid ombyggnation och avropa medel för investeringsrelaterad drift.	Minska påverkan på omsorgstagare och säkra finansiering vid evakuering.	Planeringsinriktning framtagen men hög risk för ändringar. Inhyrningsuppdrag för evakueringsboende pågår. Möjliga finansieringsalternativ är ännu inte fullt klarlagda eller beslutade.
Säkerställa dialog med planerande förvaltningar om framdrift i detaljplaner för vård och omsorgsboende (VoB) och service till ordinärt boende.	Möjliggöra byggstart enligt lokalbehovsplan.	Dialogen har startat, men dokumenterad styr- och samverkansstruktur mellan berörda förvaltningar saknas.
Reservera och detaljplanera mark för 1–2 vård- och omsorgsboenden per år från 2031 och framåt.	Säkerställa långsiktig utbyggnadskapacitet.	Det begränsade inflödet av nya stadsutvecklingsinitiativ för vård- och omsorgsboenden har lett till en underkapacitet i planeringen. Detta innebär att ett planeringsunderskott som sträcker sig över fyra år nu behöver tas ikapp.

Planera för en långsiktig och hållbar måltidsproduktion för att täcka behov av antal portioner. Planen ska även innehålla ett beredskapsperspektiv för evakueringslösningar och hantering vid krissituation.	Säkra lokal måltidsproduktion och beredskap.	Beställningar följer utbyggnad av VoB. Utredning pågår för att fastställa lämplig kapacitet per tillagningskök inom vård- och omsorgsboende.
Ta fram lokalfunktionsprogram för förvaltningens samtliga verksamheter.	Skapa enhetliga, ändamålsenliga och framtidssäkrade lokalbeställningar.	Lokalfunktionsprogram är färdigställda för vård- och omsorgsboende, dagverksamhet och hemtjänst, och implementeras nu som stöd i behovsutredningar och vid beställning av nya eller ombyggda lokaler. Lokalfunktionsprogram för hälso- och sjukvård, korttidsplatser och mötesplatser är under framtagande.
Utreda möjlig samnyttjande och samlokalisering inom förvaltningens verksamheter	Öka resurseffektivitet och samverkan mellan verksamheter med en gemensam målbild för genomförande	Dialog om bedömning av samnyttjandepotential inom förvaltningen pågår.

Tabell 2. Uppföljning enskilda uppdrag

Aktivitet	Syfte/Mål	Uppföljning
Genomföra en översyn av lokalernas förutsättningar att stödja verksamhet på vård- och omsorgsboende vid kris eller störning.	Säkerställa att äldre samt vård- och omsorgsförvaltningens vård- och omsorgsboende möjliggör en robust och uthållig verksamhet vid kris.	Förvaltningen har initierat en förstudie för att kartlägga infrastruktur, identifiera sårbarheter och ta fram förslag på kort- och långsiktiga åtgärder.
Utreda och åtgärda brister i inomhusklimat på vård- och omsorgsboenden med identifierade problem.	Att säkerställa en god och hälsosam inomhusmiljö på vård- och omsorgsboenden, i linje med arbetsmiljökrav och medicinska behov utifrån folkhälsomyndighetens rekommendationer.	Inomhusklimat och solskyddsåtgärder har färdigställts för 3 av 15 identifierade vård- och omsorgsboenden. Inomhusklimat och solskyddsåtgärder har beställts för 8 vård- och omsorgsboenden vilka samplaneras med kommande renoveringar, om- och nybyggnation. Resterande utreds för lämpliga åtgärder och tidpunkt utifrån tekniska och fysiska förutsättningar och planerade projekt.
Implementering av Göteborgs Stads plan för klimatanpassning 2024–2026	Syftet med planen är att minska sårbarheten i samhället och skapa ett robust, tryggt och hållbart Göteborg utifrån ett klimatperspektiv.	Arbete pågår med att identifiera risker och sårbarhet utifrån de klimatförändringar som påverkar verksamheten, och att identifiera möjliga anpassningsåtgärder utifrån förvaltningens rådighet, och där samarbete med andra förvaltningar krävs.

Bidra i arbetet med att ta fram ny bostadsförsörjningsplan .	Göteborgs Stads bostadsförsörjningsplan syftar till att skapa förutsättningar för ett brett utbud av bostäder som möter invånarnas olika behov – idag och i framtiden. Planen ska bidra till en socialt hållbar stadsutveckling där alla har möjlighet till en god bostad, oavsett livssituation.	Förvaltningen medverkar aktivt i detta arbete genom att tydliggöra målgruppers behov, exempelvis äldre eller personer med vård- och omsorg, och genom att samverka i planeringen av bostäder och boendemiljöer som främjar trygghet, tillgänglighet och livskvalitet.
---	---	---

1.8 Planeringsförutsättningarna

Planen utgår från den demografiska utmaningen att säkerställa ändamålsenliga lokaler för kommunal service, både för verksamhet i ordinärt boende och administrativa funktioner samt för vård- och omsorgsboenden med tillagningskök.

Hänsyn tas till lokalernas kvalitet utifrån gällande lokalfunktionsprogram, geografisk placering, kösituation, befintlig kapacitet, stadsutveckling, tillgång till mark, långsiktig hållbarhet och effektiv resursanvändning.

När en **verksamhetsnämnd** (äldre samt vård- och omsorgsnämnden) gör prioriteringar utgår den främst från den **årliga driftsbudgeten** – alltså hur mycket pengar den har för att bedriva den dagliga verksamheten: medarbetare, utrustning, hyra, vård och service. Fokus ligger här ofta på **kort- till medellång sikt** och att upprätthålla eller anpassa verksamheten inom givna ekonomiska ramar.

Stadens **strategiska fastighetsplanering** (hanterad av stadsfastighetsförvaltningen, exploaterings- och stadsbyggnadsförvaltningen) arbetar utifrån ett **långsiktigt investeringsperspektiv** – till exempel att säkra mark, planera byggnationer och anpassa lokaler för framtida behov. Här är planeringshorisonten ofta **10–20 år**, där investeringar vägs mot andra stadsövergripande mål som hållbar tillväxt, stadsutveckling, klimatanpassning, energieffektivitet och likvärdig service över hela staden.

Konsekvenser för prioritering:

- En verksamhetsnämnd kan prioritera åtgärder som ger **snabb effekt**, till exempel utökad hemtjänst eller tillfälliga lösningar – men saknar möjlighet att driva på större nybyggnationer.
- De planerande förvaltningarna behöver däremot **agera med framförhållning**, reservera mark och detaljplanera – även om investeringen ligger många år fram i tiden och inte direkt gynnar den årliga driften.
- Det skapar en **tidsmässig och ekonomisk spänning**; vad som är mest brådskande för verksamheten kanske inte är genomförbart direkt i det fastighetsstrategiska systemet och tvärtom.

Den nya lokalförsörjningsstyrningen för Göteborgs Stad innebär ett större ansvar på verksamhetsnämnderna att uttrycka sina behov i en strategisk fastighetsplanering. Till

skillnad från tidigare äldreboendeplaner, som utgick från ett fyraårsperspektiv (nutid), sker planeringen nu med ett längre tidsspann och större framförhållning.

2 Planen

2.1 Övergripande lokalbehovsanalys

Förvaltningen planerar för äldreomsorgens lokalbehov utifrån en tioårig plan med tre fokusområden: **aktivt och hälsosamt åldrande, hållbar vård och omsorg och attraktiv arbetsgivare**. Digitalisering är en viktig metod i utvecklingsarbetet. Målet är att fler ska kunna bo kvar hemma längre genom tidiga hälsofrämjande insatser, social samvaro och tillgänglig service. Det är avgörande när färre i arbetsför ålder ska möta behoven hos en växande äldre befolkning.

Vidare ses ett behov av att i den övergripande stadsplaneringen i större utsträckning omhänderta äldre personers behov, i det ordinarie bostadsbeståndet och för en god samhällsservice, utifrån ett åldersvänligt samhälle. För att möjliggöra ett tryggt och självständigt åldrande behöver bostäder, stadsrum och närmiljöer utformas med god tillgänglighet, trygghet och närhet till service och omsorg.

Förändringsprogrammet ÄVO 2.0 med arbetspaketen – hållbar bemanning, chefsens uppdrag och god chefstäthet – påverkar sannolikt lokalförsörjningen inom äldre samt vård- och omsorgsnämnden. För att skapa en hållbar arbetsmiljö och möta rekryteringsutmaningarna krävs flexibla och funktionella lokaler som stödjer återhämtning, reflektion och samarbete. I en konkurrensutsatt arbetsmarknad blir moderna och välplanerade arbetsmiljöer en av flera nyckelfaktorer för att attrahera och behålla rätt kompetens.

Den nya socialtjänstlagen (SOL 2025: 400) betonar förebyggande och individens självbestämmande, vilket ställer krav på en god bostadsplanering. Det är därför avgörande att planerade förvaltningar aktivt driver fram utvecklingen av tillgängliga och funktionella bostäder i samarbete med socialtjänsten som ett led i att omhänderta det sociala äldreperspektivet i samhällsplaneringen.

2.1.1 Omvärldsanalys i stadsutvecklingen

Nu finns en gemensam omvärldsanalys för de stadsutvecklande förvaltningarna i Göteborgs Stad (SUV), som tar ett helhetsgrepp och ger insikter om vägen framåt för en nära, sammanhållen och robust stad.

Resultatet presenteras i rapporten *"Omvärldsanalys i stadsutvecklingen 2025"*, som syftar till att skapa en gemensam förståelse för hur trender påverkar framtidens Göteborg. Analysen fokuserar på elva prioriterade trender som bedöms ha störst påverkan på stadsutvecklingen fram till 2040, bland annat att det föds färre barn samtidigt som det blir fler äldre.

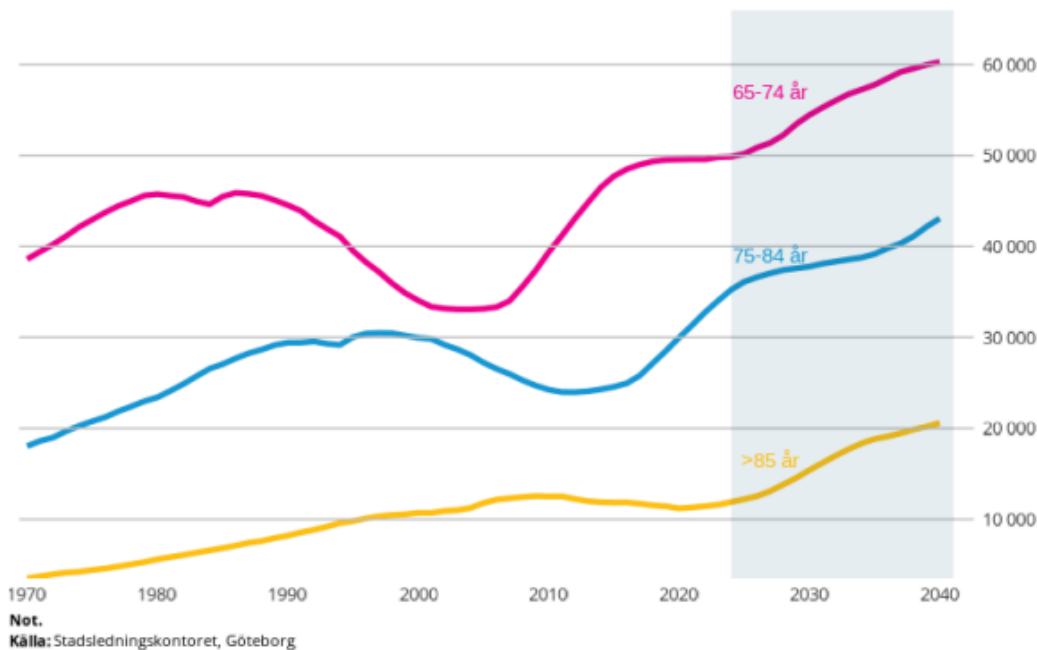
[Omvärldsanalys i stadsutvecklingen 2025](#)

2.1.1.1 Färre barn samtidigt som det blir fler äldre

Enligt rapporten *Omvärldsanalys i stadsutvecklingen 2025* framgår att även om många äldre är aktiva och lever hälsosamt långt upp i åren, sker en tydlig försämring av både den fysiska och psykiska hälsan i de högsta åldersgrupperna. Omvärldsanalysen lyfter särskilt fram ensamhet som en stor utmaning för de allra äldsta invånarna. Antalet personer över 85 år förväntas stiga med nästan 50 procent under det kommande decenniet. Detta innebär ett ökat behov av välfärdstjänster såsom sjukvård och äldreomsorg (stadsbyggnadskontoret, 2025).

Antal äldre i Göteborg 1970-2023 och prognos till 2040

Prognoser beräknade feb/mars 2024



Figur 1. Befolkning 65 år och äldre år 1970 till 2023 och prognos till 2040 (Källa: *Omvärldsanalys i stadsutvecklingen 2025*, 2025-06-24)

2.1.2 Behov av vård- och omsorgsboende ökar i takt med ökat antal äldre över 85 år

För att uppskatta framtida behov av vård- och omsorgslokaler används befolkningsprognoser tillsammans med faktisk statistik över hur stor andel av äldre i olika åldersgrupper som har hemtjänst eller bor i vård- och omsorgsboende (VoB). Äldre samt vård- och omsorgsförvaltningen har tagit hjälp av extern statistisk kompetens för att ta fram en rapport med prognosmodell. Modellen prognostiserar behov av vård- och omsorgsboende uppdelat på inriktningarna demens, somatik och övriga boenden; baserat på konsumtionstal för ålder, kön, boendeform. Antaganden inkluderar:

- *Uppskjuten konsumtion* för somatiska boenden (minskning i takt med förbättrad hälsa).
- *Utökad konsumtion* för demensboenden (konstanta tal, längre omsorgsperioder).

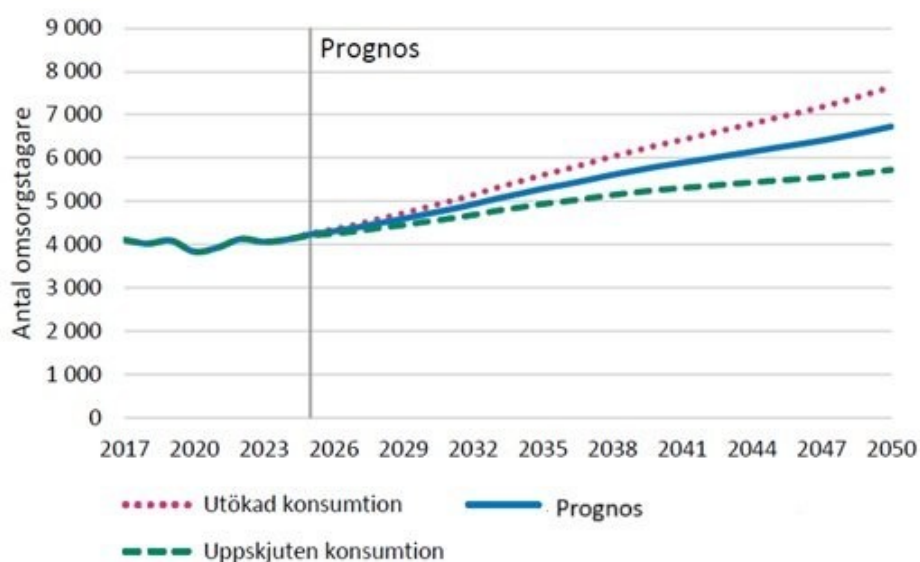
Resultaten visar minskande konsumtion per åldersgrupp för somatiska boenden, stabil konsumtion för demensboenden och en total ökning av omsorgstagare driven av

befolkningsökningen (fördubbling av 85+ till 2050). Verktöget är flexibelt, med $\pm 5\%$ träffsäkerhet, och möjliggör olika scenarier för lokalplanering. (Figur 2)

Förvaltningen har beslutat att följa den nya prognosmodellen för vård- och omsorgsboendet och att även fortsätta utvecklingen av nya prognosmodeller för hemtjänst och hälso- och sjukvård.

Rapporten sammanfattar att äldre personer, främst yngre äldre har en allt bättre hälsa där många somatiska sjukdomar förskjuts uppåt i åldrarna och äldre klarar sig själva längre med hjälp av mediciner och teknisk utrustning. Denna utveckling förväntas fortsätta, åtminstone i någon omfattning, även i framtiden. Utvecklingen av demenssjukdomar beräknas ha betydelse för utvecklingen inom VoB, då dessa medför ett ökat vård- och omsorgsbehov som inte går att avhjälpa med punktinsatser från hemtjänsten. För de allra äldsta förväntas en begränsad eller ingen hälsoförbättring. Viss forskning tyder på att perioden med omsorg kan komma att förlängas i denna grupp. (Prognosmodell för vård- och omsorgsboenden, Göteborgs Stad 2025-05-06)

Diagram 9: Faktisk utvecklingen av antalet omsorgstagare i VoB 2017–2024 och prognos för perioden 2025–2050, enligt tre olika prognosalternativ.



Figur 2. Faktisk utveckling av antalet omsorgstagare i VoB 2017–2024 och prognos för perioden 2025–2050, enligt tre olika prognosalternativ

När lokalbehovet ökar blir det också dyrare för förvaltningen, eftersom en större del av budgeten går till lokalkostnader. För att klara detta behöver lokalytor användas mer effektivt och det krävs ett nytt tänk kring hur lokaler planeras och används. Att varje medarbetare har ett eget skrivbord och avgränsade utrymmen per enhet är inte längre hållbart – varken ekonomiskt eller praktiskt. I stället behövs det skapas flexibla och gemensamma arbetsmiljöer som stödjer samarbete, erfarenhetsutbyte och god arbetsmiljö. Det gör det också lättare att rekrytera och behålla medarbetare samtidigt som kostnaderna hålls nere.

2.2 Lokalbehovsanalys för vård- och omsorgsboende

Som en del av förvaltningens tioåriga planering påverkas lokalutvecklingen för vård- och omsorgsboenden (VoB) utöver befolkningsmässiga förändringar av tre övergripande fokusområden: aktivt och hälsosamt åldrande, hållbar vård och omsorg samt attraktiv arbetsgivare. Förändringsprogrammet ÄVO 2.0, med insatser för hållbar bemanning, ledarskap och arbetsmiljö, påverkar lokalbehoven även i denna verksamhet. För att möta framtidens behov krävs att lokalerna stödjer nya arbetssätt, skapar goda förutsättningar för vård- och omsorgstagare, medarbetare samt bidrar till en sammanhållen och kostnadseffektiv vård- och omsorgsstruktur.

Lokalerna behöver stödja de enskilda hyresgästernas självständighet och trygghet; samtidigt som de möjliggör effektiva arbetssätt, god arbetsmiljö och förutsättningar att attrahera, utveckla och behålla rätt kompetens.

Göteborg har ett varierat utbud av vård- och omsorgsboenden i både kommunal och annan regi. Efterfrågan varierar mellan geografiska områden i staden, vilket påverkar väntetider och fördelning av platser. Centrala områden har särskilt hög efterfrågan, men samtidigt begränsad tillgång till lägenheter på grund av renoveringar och avvecklingar.

Det saknas idag systemstöd för övergripande redovisa hur efterfrågan varierar mellan utförare och stadsområde. Förvaltningen arbetar med att ta fram ett stöd för att kunna följa hur efterfrågan fördelas över tid.

2.2.1 Årligt utbyggnadsbehov från år 2026 till 2045

För att möta det sammanvägda utbyggnadsbehovet behöver Göteborgs Stad ta fram lösningar för cirka 2000 lägenheter från år 2026 fram till år 2045. Det årliga utbyggnadsbehovet är störst fram till år 2038 (cirka 115 lägenheter per år), därefter stabiliseras utbyggnadsbehovet på en nivå om ett boende per år (cirka 90 lägenheter per år). (Se tabell 3).

Tabell 3. Årligt utbyggnadsbehov av lägenheter i vård- och omsorgsboende.

Tidsperspektiv	Nutid					Närtid				
År	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Lägenheter (cirka antal)	75	85	150	100	110	105	115	130	115	115

Tidsperspektiv	Forts... närtid				Framtid					
År	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045
Lägenheter (cirka antal)	100	110	115	100	100	80	85	90	85	85

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

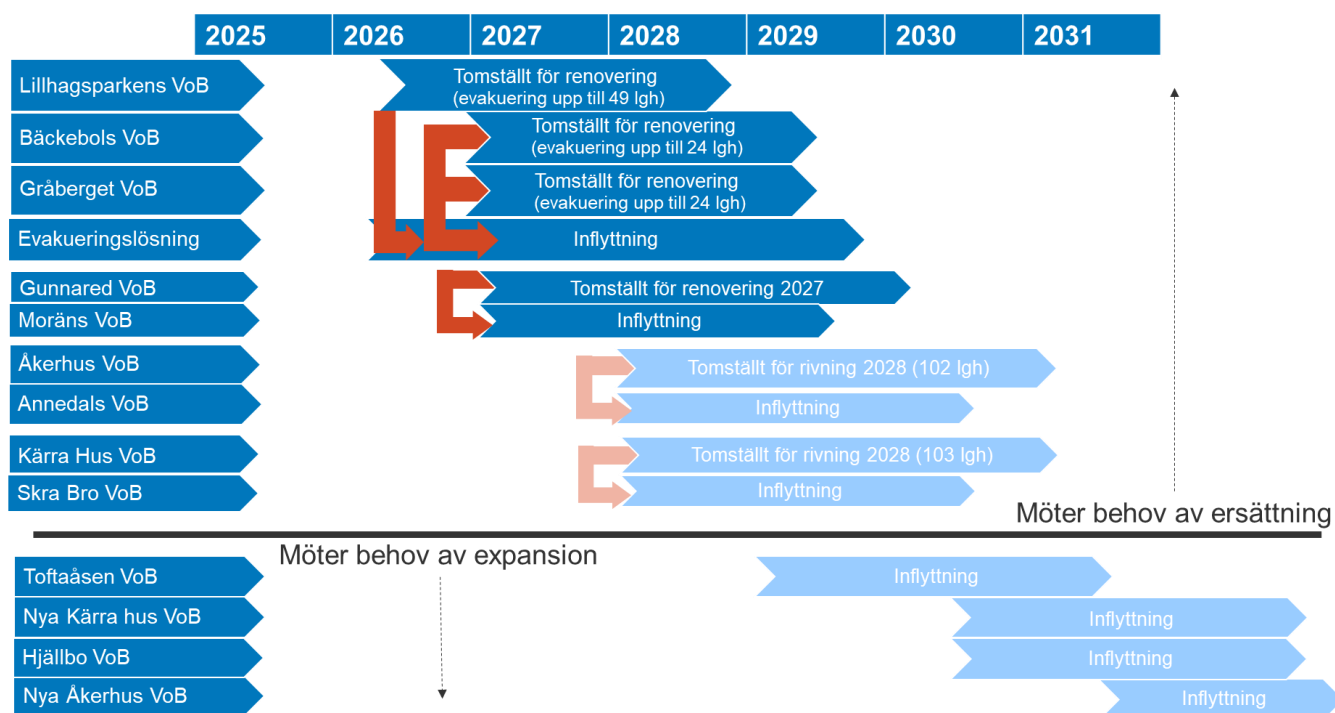
2.2.2 Lokalbehov i nutid – utbyggnad av 550 lägenheter

För att möta det samlade lokalbehovet fram till 2030 behöver Göteborgs Stad planera för cirka 550 lägenheter inom vård- och omsorgsboende, varav cirka 400 lägenheter behövs som evakueringslösningar vid renoveringar och 150 för att möta behov av expansion. Behovet omfattar både kapacitetsökning och ersättning av befintliga platser vid större underhåll.

Strategin är att i första hand använda ny- och ombyggnation som evakueringslösning.

Mellan 2026 och 2030 konkretiseras flera av dessa behov, vilket kräver beslut om investeringar och genomförande. Det gäller framför allt att säkerställa evakueringslösningar då många av stadens befintliga vård- och omsorgsboenden är i stort behov av omfattande renovering. Planeringen är mer tydlig på kort sikt men mer osäker längre fram, särskilt kopplat till genomförandetakt och detaljplanebeslut. För att långsiktigt säkra tillgången till ändamålsenliga lokaler krävs planering i flera tidsperspektiv samt tät samverkan mellan förvaltningar för att samordna underhåll och nyproduktion med verksamheternas behov.

En översiktlig planeringsinriktning har tagits fram – mer konkret för de närmaste åren, men mer osäker längre fram, se figur 3. Osäkerheten gäller både genomförandetakten i enskilda projekt och framdriften i stadens samlade planberedskap, då flera beslut återstår. Syftet är att samordna underhåll och nybyggnation med verksamhetens behov och att säkra ett effektivt och hållbart lokalutnyttjande över tid.



Figur 3: Planeringsinriktning för att samordna underhåll och nybyggnation över tid

2.2.3 Framdrift i pågående planer är avgörande

För att upprätthålla balansen mellan behov och tillgång planeras åtta ny- och ombyggnationer fram till år 2031, varav två initierats av upphandlade vårdaktörer. Eftersom det råder osäkerhet kring genomförandet av flera av dessa projekt är det avgörande att säkerställa framdrift i de pågående planerna. Återkommande förseningar kan ha stor påverkan på verksamhetsdriften. Det är därför viktigt att involvera verksamheten i tidigt

skede för att ta fram lämpliga strategier för ett för alla parter hållbart genomförande. Vald strategi där ny- och ombyggnation nyttjas som evakueringslösningar ställer höga krav att hänsyn tas till beroenden mellan projekt i planeringsinriktningen. Utan framdrift kan lösningar för evakuering utebli och planerat underhåll behöva skjutas på framtiden vilket riskerar ökad risk för mer akuta åtgärder.

Med anledning av uppkomna förseningar i planeringen behöver alternativa lösningar övervägas för att säkerställa kontinuitet i verksamheten och undvika större omställningar. Därför föreslås följande kompletterande åtgärder till den nuvarande planeringsinriktningen:

- Skapa beredskap för att vid behov tidigare lägga det befintliga inhyrningsuppdraget avseende evakueringsboende.
- Fortsätta arbetet enligt förvaltningens tioårsplan för att möta delar av behovet.
- Undersök möjligheten till ytterligare evakueringslösningar, exempelvis genom lokalsök för 60–100 lägenheter (utan beslut om genomförande i nuläget).
- Undersök möjligheten till ett större geografiskt upptagningsområde i kommande ramavtalsupphandlingar.

Med stor sannolikhet upphör det tidigare överskottet av evakueringslägenheter år 2027. **Det innebär att underhållsåtgärder som kräver tomställning – utöver redan planerade insatser – endast kan genomföras om ersättningslägenheter finns tillgängliga.** Ansvaret för att säkerställa detta ligger hos stadsfastighetsförvaltningen, som behöver ta fram fakta om grad av tomställning i ett mycket tidigt skede – minst 2–3 år före planerad renovering. Det vill säga inför att stadsfastighetsförvaltningen ska beställa och nominera reinvestering.

Utredning av hur verksamheten påverkas samt behov av eventuell evakuering behöver vara klar i god tid för att möjliggöra samplanering med tillkommande nybyggnation och ett effektivt resursutnyttjande. Detta i enlighet med beslutad strategi att i första hand använda ny- och ombyggnation som evakueringslösning.

Utan ersättningslägenheter kan kommande beställda projekterade underhåll behöva avbrytas eftersom det bedöms få för stor påverkan på behovstäckning och verksamhet.

2.2.4 Närtid/framtid 2032–2045

Behov av att utöka med 1 500 lägenheter

Göteborgs befolkning blir allt äldre, och staden behöver bli bättre på att planera tillsammans för att möta behoven som följer. Utöver att staden fortsatt behöver planera för en tillgänglig stad, bostadsanpassning, mellanboendeformer och flyttkedjor handlar det om att i tid reservera mark, samordna planeringen mellan förvaltningar och prioritera äldreomsorg i stadsutvecklingen. För att klara detta behöver arbetet intensifieras. Det räcker inte att verksamhetsnämnden identifierar behoven – de planerande förvaltningarna måste ta ett större ansvar för att i tid reservera mark, möjliggöra byggnation samt i hög grad prioritera och samordna insatser. Om planeringen kommer för sent blir det både dyrare och svårare att säkerställa att äldre får den omsorg och boendeform de behöver i rätt tid och på rätt plats.

För att möta det framräknade behovet behöver Göteborgs Stad reservera ytterligare mark och lämpliga tomter för cirka 1 500 lägenheter i vård- och omsorgsboenden från år 2031 fram till år 2045.

För att säkerställa långsiktig balans mellan behov av och tillgång till lägenheter behöver planeringen ta höjd för osäkerhet i befolkningsutveckling och förändrade behov. Det kräver ett handlingsutrymme som möjliggör snabb omställning – exempelvis genom att reservera mark, planera för överkapacitet och tajma byggstarter efter verkligt utfall. Det är först i ett kortsiktigt perspektiv 2–3 år – när de stora investeringarna realiserar – som planeringen blir kostnadsdrivande. På längre sikt är det tvärtom mycket kostnadsdrivande att sakna framförhållning, eftersom det begränsar möjligheten att möta behoven i tid, skapa flexibilitet i fastighetsbeståndet och undvika bristsituationer som påverkar både kvalitet, arbetsmiljö och ekonomi negativt.

Eftersom många av dagens vård- och omsorgsboenden är byggda mellan 1955 och 1980 och har varierande standard finns en risk för ytterligare större renoveringar och behov av beredskap för nya etableringar. Det innebär att planarbete och tomtanskafter för fler boenden behöver pågå parallellt.

Behoven finns i alla stadsområden, och prioriteringar görs i dialog mellan stadsfastighetsförvaltningen och äldre samt vård- och omsorgsförvaltningen. I avsnittet lokalbehov per stadsområde presenteras utbyggnadsbehov för respektive stadsområde närmare.

Lokalbehovsplanen uppdateras årligen och styr när och var nya eller ersättande vård- och omsorgsboenden behöver börja projekteras. Om framtida behov skulle visa sig bli lägre än dagens prognoser, finns det möjlighet att justera detaljplaner så att marken i stället kan användas för andra boende- eller verksamhetsformer utifrån stadens behov. Detta eftersom vård- och omsorgsboenden klassas som bostäder i detaljplan (kod D).

2.2.5 Planeringsunderskott påverkar framtida utbyggnad

Exploaterings- och stadsbyggnadsförvaltningen behöver tidiga och tydligt uttryckta behov, tillgång till lämplig mark samt möjlighet att ta fram eller justera detaljplaner. **Processen från identifierat behov till byggklar tomt kan ta 5–10 år**, beroende på geografisk placering, markförhållanden, planeringsbehov och eventuella överklaganden. Tidig samordning är därför avgörande.

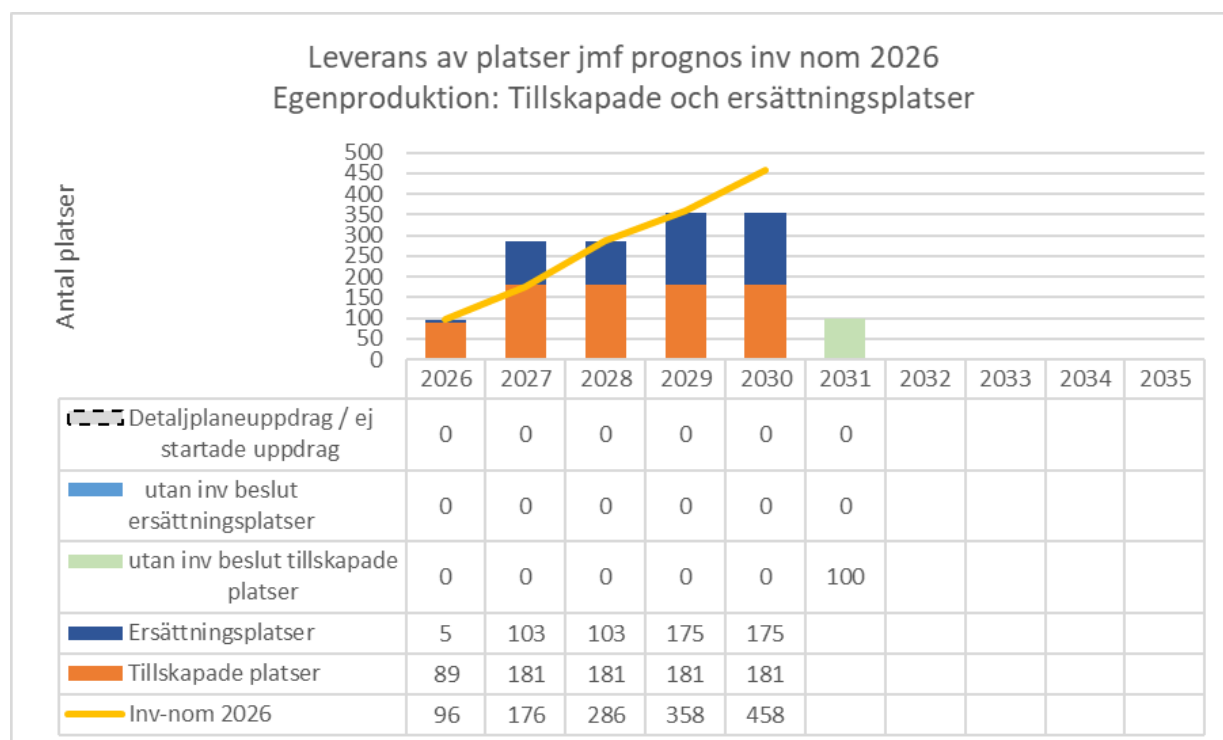
Från år 2030 beräknar förvaltningen att i planeringen ta höjd för ett behov av 100–120 nya lägenheter årligen. **I dagsläget saknas konkreta utbyggnads- eller nybyggnadsförslag som motsvarar det framtida behovet, vilket innebär en högre risk för underskott av lägenheter.** För att hinna i kapp krävs krafttag, en mer offensiv samordning och ett tydligt skifte i arbetssätt för staden som helhet.

Denna bedömning delas av stadsfastighetsförvaltningen, som i sin uppföljning av leverans av platser/lägenheter jämfört med prognos för investeringsnomineringar har identifierat och redovisat motsvarande scenario.

Stadsfastighetsförvaltningens bedömning är att portföljen i huvudsak levererar enligt investeringsnomineringarna för 2026. Ett undantag är projektet vid Önnaredsvägen (grön stapel), som ursprungligen planerades färdigställas 2030 men nu prognosticeras bli klart först 2031.

Efter 2031 finns inga planerade leveranser. Det finns dock projekt och detaljplaneuppdrag som ännu inte har startats och därmed saknar fastställd tidplan, varpå tidsangivelserna för dessa enbart är antaganden.

Det är av vikt att säkerställa kommande leveranser och kontinuerligt följa behovet av eventuella evakueringsplaner, då pågående projekt är ömsesidigt beroende av varandra i de planerade evakueringskedjorna. (Figur 4)



Figur 4. Stadsfastighetsförvaltningens bedömning av leverans av lägenheter i förhållande till investeringsnomineringar. Blå och orangea staplar är projekt som fått genomförandebeslut och därmed en godkänd budget. Gröna staplar har inget genomförandebeslut och tidplan och antal platser är fortfarande osäkra.

Under 2025 behöver förvaltningen, utifrån den antagna lokalbehovsplanen, ta initiativ till minst 10 nya utbyggnads- eller nybyggnadsidéer för att komma i kapp det långsiktiga behovet. Eftersom sådana insatser har lång framförhållning – ofta 8–10 år – är det viktigt att agera i tid. Samtidigt är det inte sannolikt att alla initiativ kommer att realiseras, vilket ökar behovet av ett större antal för att säkerställa tillräcklig kapacitet på sikt. Det handlar både om att förädla befintliga fastigheter genom utbyggnad och justering av detaljplaner, och om att driva nybyggnation via exploatering och nya detaljplaner.

Eftersom nya vård- och omsorgsboenden i kommunal regi tidigast kan stå klara 2034, behöver andra lösningar övervägas för att hantera det identifierade planeringsunderskottet på kort sikt. En kombination av åtgärder bedöms behövas för att säkerställa tillräcklig kapacitet fram till 2034 utifrån dagens nyttjandegrad.

2.2.6 Begränsad genomförandekapacitet kräver alternativa lösningar för att möta lokalbehov

Stadens genomförandekapacitet för att möta det planerade behovet av nya vård- och omsorgsboenden är idag ansträngd. Det råder brist på lämplig mark för ändamålet, och när mark väl identifieras försvåras möjligheterna av att utbyggnad av infrastruktur sker i otakt, vilket gör marken oanvändbar inom nödvändig tidsram. Samtidigt råder en resursbrist i form av projektledare inom stadsfastighetsförvaltningen, vilket riskerar att leda till förseningar, kostnadsökningar och i vissa fall pausade projekt.

Mot denna bakgrund behöver staden överväga att vid behov frånga riktlinjen om att äldreomsorgens långsiktiga verksamhet ska bedrivas i egenägda lokaler. Att hyra in lokaler från privata byggaktörer eller att ta stöd i privata vårdaktörer som bygger i egen regi kan vara nödvändigt för att säkerställa kapacitet i rätt tid och på rätt plats. Detta kräver tydliga krav på kvalitet och långsiktighet. Parallellt behöver möjligheten att förvärva mark och fastigheter för framtida behov fortsatt undersökas. Det pågående arbetet med att analysera stadens befintliga fastighetsbestånd är ett viktigt steg i att bredda förutsättningarna för framtida utbyggnad.

Förvaltningen behöver få tydliga besked från de planerande förvaltningarna om hur de bedömer sin genomförandeförmåga för planerade vård- och omsorgsboenden utifrån tillgängliga resurser och tidsramar. Syftet är att ge en samlad nulägesanalys som ger politiken underlag för att styra vidare – utifrån olika handlingsalternativ.

2.2.7 Strategier, syften och aktiviteter – vård- och omsorgsboenden

Strategi	Syfte	Aktiviteter
Samordnad och behovsstyrd planering av vård- och omsorgsboende.	Skapa framförhållning och undvika akuta, kostsamma lösningar.	Fastställ planeringsinriktning för att samordna underhåll och nybyggnation övertid avseende 400 lägenheter (figur 3) samt kompletterande åtgärder för att hantera underkapacitet. Samarbete med privata byggaktörer med egen mark och snabbare genomförandemöjligheter, dvs inhyrning i extern fastighet. Utreda förutsättningar för privata vård- och omsorgsaktörer med byggklara tomter för vård- och omsorgsboenden, behov av långsiktig inriktning i en ny ramavtalsupphandling med upptagningsområde utanför kommungränsen. Detta behöver balanseras i relation till närhetsprincip för den enskilde. Föra dialog med planerande och byggande förvaltningar i syfte att säkra leverans enligt långsiktiga behov.

		Säkerställ tidig detaljplanering och markanvisning.
Få till stånd en stadsövergripande styrning för ökad genomförandekraft.	Att ge ett tydligt mandat och samordna resurser över förvaltningsgränser i syfte att stärka leveransförmåga av vård- och omsorgsboende.	Initiera dialog med planerande och byggande förvaltningar på direktörs- och tjänstemannanivå för att säkra leveransförmåga Upprätta struktur för återrapportering till berörda förvaltningsledningar. Utveckla samverkansstrukturen mellan berörda förvaltningar och bolag. Ökad prioritering avseende planarbete för vård- och omsorgsboende i den fysiska planeringen.

2.1 Avlösning- och korttidsplatser

Korttidsplatser och avlösningsplatser behöver inte ingå i den tidiga bygg- och stadsutvecklingsplaneringen, utan hanteras i ett kortare 2-årsperspektiv. Här är det de valda arbetssätten som ska styra och lokalerna anpassas därefter. På så sätt kan befintliga lokaler utvecklas för att stödja och möta förändrade behov, utan att det krävs långsiktiga ny- eller ombyggnadsprojekt.

2.1.1 Lokalbehovsanalys avlösningsplatser

Anhörigstöd i form av avlösningsplatser är en viktig del för att möjliggöra att den enskilde kan bo kvar hemma tillsammans med sin närstående. Det stärker både den anhöriga och den enskildes möjlighet till ett självständigt liv och kan samtidigt bidra till att skjuta upp behovet av plats i vård- och omsorgsboende.

Det har tagits fram en särskild utredning (Rapport uppdrag avlösning på korttidsenhet 2025-03-10) med syfte att skapa en tydligare samsyn kring nyttan och effekterna av avlösning. Rapporten bekräftar att avlösning är en bidragande orsak till att skjuta upp behov av vård- och omsorgsboende genom att enskilda kan bo kvar längre hemma. Vidare visar rapporten att avlösning utanför hemmet fortsatt bör erbjudas på särskilda enheter vilket påverkar behov av lokaler. Utredningen tar även upp att lokaler behöver ses över både utifrån funktion och kapacitet. Slutsatserna kommer att beaktas i arbetet inför nästa lokalbehovsplan.

Med hänsyn till slutsatser i rapporten kan behovet av avlösningsplatser väntas öka framöver, vilket ställer krav på att lokalerna används på ett sätt som är anpassat och ändamålsenligt. Förvaltningen följer kontinuerligt hur platserna används för att säkerställa att stödet håller god kvalitet, finns i rätt omfattning och är lokaliserat på rätt platser. (Tabell 4)

Tabell 4. Kapacitet avlösningplatser.

År	2025	2026	2027	2028	2029
Avlösning- platser	34	34	34	34	34

2.1.2 Lokalbehovsanalys korttidsplatser

Korttidsplats är en biståndsbedömd insats som ger vård och omsorg under en begränsad tid, till exempel efter en sjukhusvistelse eller när situationen i hemmet är tillfälligt ohållbar. Syftet är att stärka den enskildes förmåga att klara vardagen och möjliggöra att bo kvar hemma.

I takt med att befolkningen blir äldre ökar behovet av denna typ av stöd. Förvaltningen arbetar för att fler ska kunna få hjälp i sin ordinarie bostad, men korttidsplatser kommer fortsatt att behövas – särskilt vid mer omfattande vårdbehov.

I dagsläget finns 186 korttidsplatser i egen regi, samtliga i anslutning till vård- och omsorgsboenden. För att använda resurserna mer effektivt planerar förvaltningen att i vissa fall erbjuda delade rum. Denna åtgärd gör det möjligt att utöka antalet platser till 216 ifall det skulle behövas under vissa perioder. Alternativet att använda delade rum gör det möjligt att hjälpa fler utan att öka lokalkostnaderna, samtidigt som kvaliteten och stödet till hemgång förbättras. (Tabell 5)

Ambitionen i förvaltningen är att allt fler skall få sina behov tillgodosedda hemma – då också med sjukvårdsinsatser. År 2027 kan dock situationen vara annorlunda då vårdreformen Nära Vård samt ny delregional rutin införts. Detta kommer sannolikt innebära en förflyttning där färre korttidsplatser behövs då fler går direkt hem från sjukhus och att planering sker i hemmet. Detta bör följas nogsamt första halvåret av 2026 för nytt ställningstagande avseende antalet korttidsplatser. Kommande underhållsåtgärder kan påverka tillgången till dessa platser.

Tabell 5. Kapacitet korttidsplatser för tidsbegränsad vård- och omsorgsinsats.

År	2025	2026	2027	2028	2029
Korttidsplatser	186–214	186–216	186–216	186–216	186–216

2.2 Lokalbehovsanalys av tillagningskök

Planeringen av nya tillagningskök behöver följa ny- och ombyggnader av vård- och omsorgsboenden. Bedömningen måste ta hänsyn till geografisk spridning, upptagningsområden, befintliga köks ändamålsenlighet, antal portioner per dygn samt beredskapsperspektivet utifrån behov av tomställning och hantering av krissituation.

2.2.1 Evakueringslösningar för cirka 5 700 portioner behöver tas fram

Under perioden 2025–2029 påverkas flera befintliga kök av underhåll och ombyggnationer, vilket kräver evakuering eller minskad kapacitet omfattande totalt 5 700 portioner. Det gäller bland annat köken på Annedal, Gunnared, Svartedalen, Bagaregården, Björkekärr, Granliden, Toftaåsen, Åkerhus och Dalheimers hus. Efter 2029 berörs även Kärrahus.

Tillfälliga lösningar kan delvis ske via ökad kapacitet i befintliga kök. Det råder dock begränsade möjligheter kopplat till förutsättningar för rangerings-, berednings- och personalytor samt kapacitet för kyl och frys. Centralköket Fjällbo park, som har hög kapacitet, kan användas som en evakueringslösning men kräver investering i form av kostsamma åtgärder i en inhyrd fastighet för att sätta i drift. Förvaltningen ser därför behov av samordnade evakueringslösningar för måltider vid större underhållsinsatser.

2.2.2 Strategier, syften och aktiviteter – tillagningskök

Strategi	Syfte	Aktiviteter
Samordnad och behovsstyrd planering av tillagningskök.	Att säkerställa en kostnadseffektiv och geografiskt balanserad måltidsproduktion i takt med utbyggnad och underhåll av vård- och omsorgsboenden.	- Kartlägga både kort- och långsiktiga behov för en måltidskapacitet i balans - o Tidigarelägga underhåll av Granliden - o Senarelägga underhåll av Bagaregården - Utredda möjlig evakueringslösning i sydväst där kapacitet går ner som mest. - Aktualisera behov av en strategisk plan för stadens samlade måltidsproduktion.

2.3 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.

För att möta behoven hos en växande äldre befolkning (85 år och äldre) som kommer fördubblas till 2050, krävs fler och bättre anpassade lokaler för hemtjänst, hälso- och sjukvård, dagverksamhet och mötesplatser inom Göteborgs Stad. Fler äldre lokaler står idag med brister i relation till nya lagkrav och behov såsom hygienkrav och otillräcklig yta. Detta kan över tid bidra till fler anpassningar, nya lokaler och därmed ökade kostnader.

Lokalförsörjningen är redan utmanande i flera stadsdelar, vilket gör det nödvändigt att verksamhetslokaler för vård och omsorg planeras in tidigt i stadens stadsutvecklingsprocesser.

Det är viktigt att vård och omsorg finns nära de som behöver den, i hela staden. För att klara det på ett hållbart och kostnadseffektivt sätt behöver lokaler delas med andra verksamheter inom förvaltningen, särskilt på platser där många människor rör sig eller bor. Det kräver att planering sker gemensamt utifrån ett helhetsperspektiv, i stället för att varje verksamhet planerar för sig.

De flesta äldre bor kvar i ordinära bostäder, men mellanboendeformer som trygghetsboenden fyller ett viktigt gap mellan egen bostad och vård- och omsorgsboende. Dessa boenden främjar trygghet, tillgänglighet och social gemenskap – utan krav på bistånd.

När fler bor kvar hemma längre ökar kraven på att bostäder är tillgängliga, både för de äldre själva och för att hemtjänst ska kunna utföras med god arbetsmiljö. Otillgängliga bostäder riskerar att försämra både livskvalitet och arbetsvillkor vilket kan driva behov av vård- och omsorgsboende.

Behovet av vård- och omsorgsboenden kommer att öka, och kräver kompletterande strategier och lokaltyper som tillsammans skapar en flexibel och hållbar struktur. Investeringar i lokaler måste ses som en helhet – från stöd i hemmet till boende med vård. Lokalerna ska främja självständighet, tillgänglighet och god arbetsmiljö.

Det saknas i dagsläget tillräckliga verktyg för att på ett systematiskt och tillförlitligt sätt prognosticera lokalbehov för verksamheter som riktar sig till personer i ordinärt boende, såsom hemtjänst, hemsjukvård, dagverksamhet och mötesplatser. Till skillnad från vård- och omsorgsboende, där lokalbehoven ofta är direkt kopplade till demografiska förändringar i specifika åldersgrupper, är behoven i det ordinära boendet mer komplexa och påverkas av flera faktorer såsom funktionsnivå, anhörigstöd och tillgång till förebyggande insatser.

Avsaknaden av ändamålsenliga prognosmodeller försvårar planering, resursfördelning och etablering av lokaler i rätt tid och på rätt plats. För att säkerställa en hållbar och behovsanpassad lokalstruktur krävs utveckling av prognosverktyg som bättre förutspår utvecklingen inom vård och omsorg i ordinärt boende.

Förvaltningen avser därför att utveckla prognosmodeller även för övriga verksamhetslokaler inom vård och omsorg. För att modellen ska bli ett användbart planeringsunderlag behöver den utformas med utgångspunkt i relevanta nyckeltal såsom antal omsorgstagare per medarbetare, antal medarbetare per chef och kunskap om förändrade arbetssätt. Detta ger förvaltningen möjlighet att bedöma framtida lokalbehov mer träffsäkert och säkerställa en långsiktigt hållbar lokalförsörjning.

2.3.1 Strategier och aktiviteter för verksamhetslokaler inom vård och omsorg i ordinärt boende

Strategi	Syfte	Aktiviteter
Säkerställ tillgång till ändamålsenliga lokaler för verksamhet som utför vård och omsorg i ordinärt boende.	Möta behoven hos en växande äldre befolkning och möjliggör att fler kan bo kvar hemma längre.	Genomför samlad behovsanalys för hemtjänst, hälso- och sjukvård, dagverksamhet och mötesplatser. Utveckla prognosmodell baserad på nyckeltal. Visa på behov, föra dialog och planera för verksamhetslokaler som riktar till ordinärt boende redan i stadsutvecklingsskedet. Detta i syfte att

		tillse att tillräckligt med ytor reserveras för denna typ av verksamhetslokal.
Effektivisera lokalnyttjande och skapa hållbara arbetsmiljöer.	Hålla nere lokalkostnader och möt kompetensförsörjningsutmaningen med stödjande arbetsmiljöer.	Inför flexibla arbetsplatser och gemensamma lokallösningar Anpassa lokaler till ÄVO 2.0 med fokus på god arbetsmiljö och samarbete Samlokalisera med andra kommunala verksamheter där det är möjligt.
Driva fram tillgängliga bostäder i det ordinarie bostadsbeståndet som fungerar både för äldre och för hemtjänstens arbetsmiljö.	Att förbättra tillgängligheten i ordinära bostäder för äldre för ökad trygghet, självständighet och bättre arbetsmiljö för hemtjänsten, samt skapa goda förutsättningar för nära vård.	Bygg vidare på genomförda kartläggningar med stöd av Göteborgs Stads TIBB-verktyg (webbaserat verktyg som mäter tillgänglighet i befintliga bostäder) och påskynda arbetet med bättre tillgänglighet i både befintliga bostäder och nyproduktion. Prioritera insatser och genomför åtgärder tillsammans med relevanta aktörer. Utveckla organisations- och samverkansstrukturen mellan berörda förvaltningar och bolag.

2.4 Lokalbehovsanalys för kontor för ledning och stödfunktioner

Förvaltningen har tagit över majoriteten av sina kontor från tidigare stadsdelsförvaltningar, de är inte inhyrda utifrån förvaltningens nuvarande eller framtida behov. Förvaltningen nyttjar flera kontor för ledning och stödfunktioner, med olika förutsättningar. Förvaltningen har olika typer av kontor (kontorslandskap, enskilda kontor, flexkontor mm) utan en tydlig analys av vilket behov förvaltningen och dess olika verksamheter har. På några av kontoren finns tillgång till bemannad reception, och på andra inte. Den nuvarande kontorsstrukturen speglar därmed i stor utsträckning ett arv snarare än ett aktivt val baserat på verksamhetens behov. För att säkerställa ändamålsenliga, kostnadseffektiva och långsiktigt hållbara kontorslösningar har förvaltningen initierat en översyn och behovsanalys av förvaltningens kontorslokaler i syfte att ta fram en planeringsinriktning.

2.4.1 Strategier, syften och aktiviteter – kontor för ledning och stödfunktioner

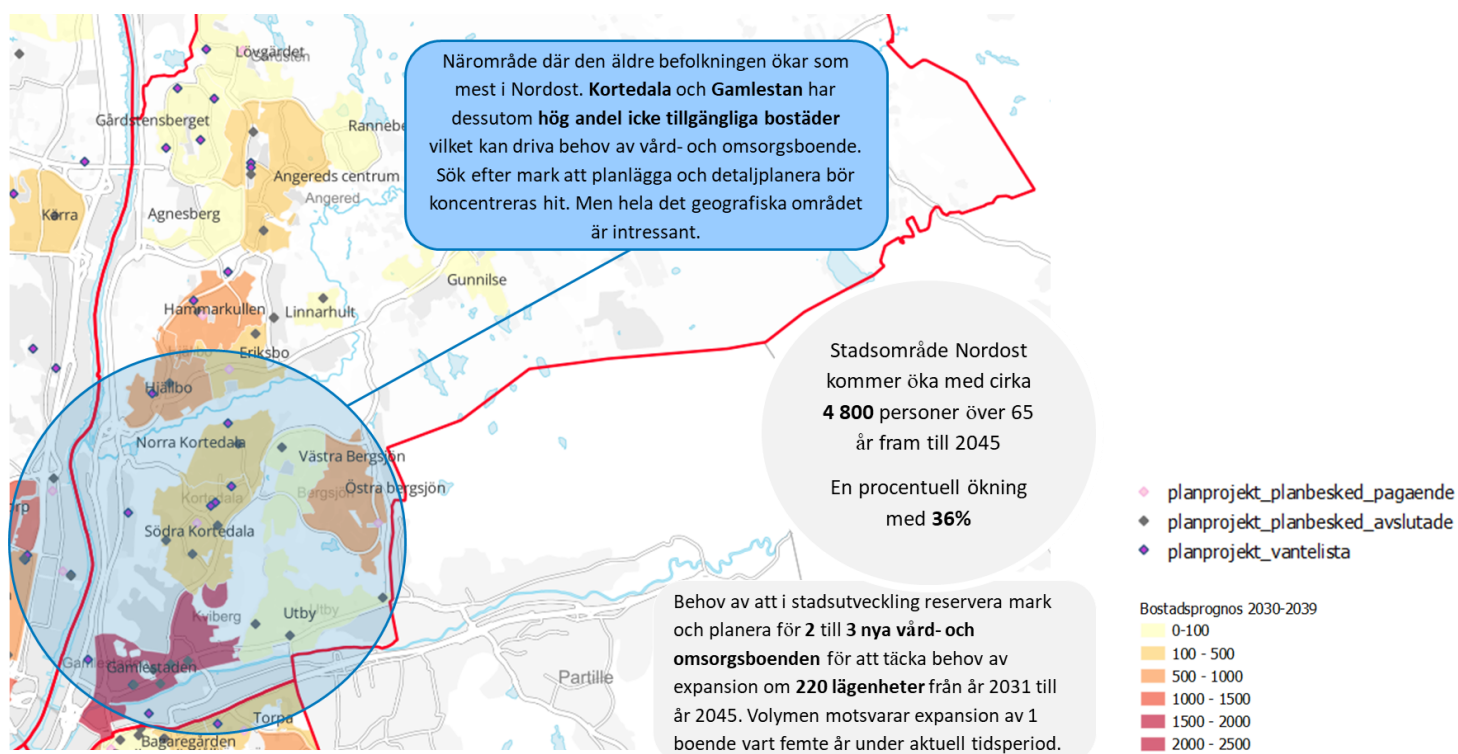
Strategi	Syfte	Aktiviteter
Etablera en gemensam långsiktig inriktning för kontorsplanering.	Kontoren ska vara ändamålsenliga, kostnadseffektiva och stödja arbetssätten.	- Analysera befintliga kontor - Ta fram en ny, mer långsiktig planeringsinriktning för förvaltningens kontor

2.5 Planering per stadsområde

Planeringen baseras på analyser av behov i respektive stadsområde. Nyproduktion, avveckling och renoveringar anpassas löpande för att möta behoven. Minst ett vård- och omsorgsboende behöver evakueras årligen framöver för underhåll vilket medför flera utmaningar för verksamhet och boende. Vid större underhållsinsatser görs även verksamhetsanpassningar för att möta framtidens krav på kvalitet, hållbarhet och attraktiv arbetsmiljö.

I detta sammanhang syftar låg kommunal service för äldre på att det finns brist på fysiskt tillgängliga verksamheter och lokaler i närområdet – såsom vård- och omsorgsboenden, mötesplatser för äldre och hemtjänstlokaler. Det innebär att den kommunala servicen visserligen finns, men är geografiskt otillräckligt fördelad. Det gör det svårare för äldre och anhöriga att själva ta sig till stödjande verksamheter såsom mötesplatser och gör det mer tidskrävande och ineffektivt för medarbetare att nå ut med vård och omsorg i hemmet. Det påverkar både tillgänglighet för vård- och omsorgstagare och effektiviteten i utförandet av vård och omsorg.

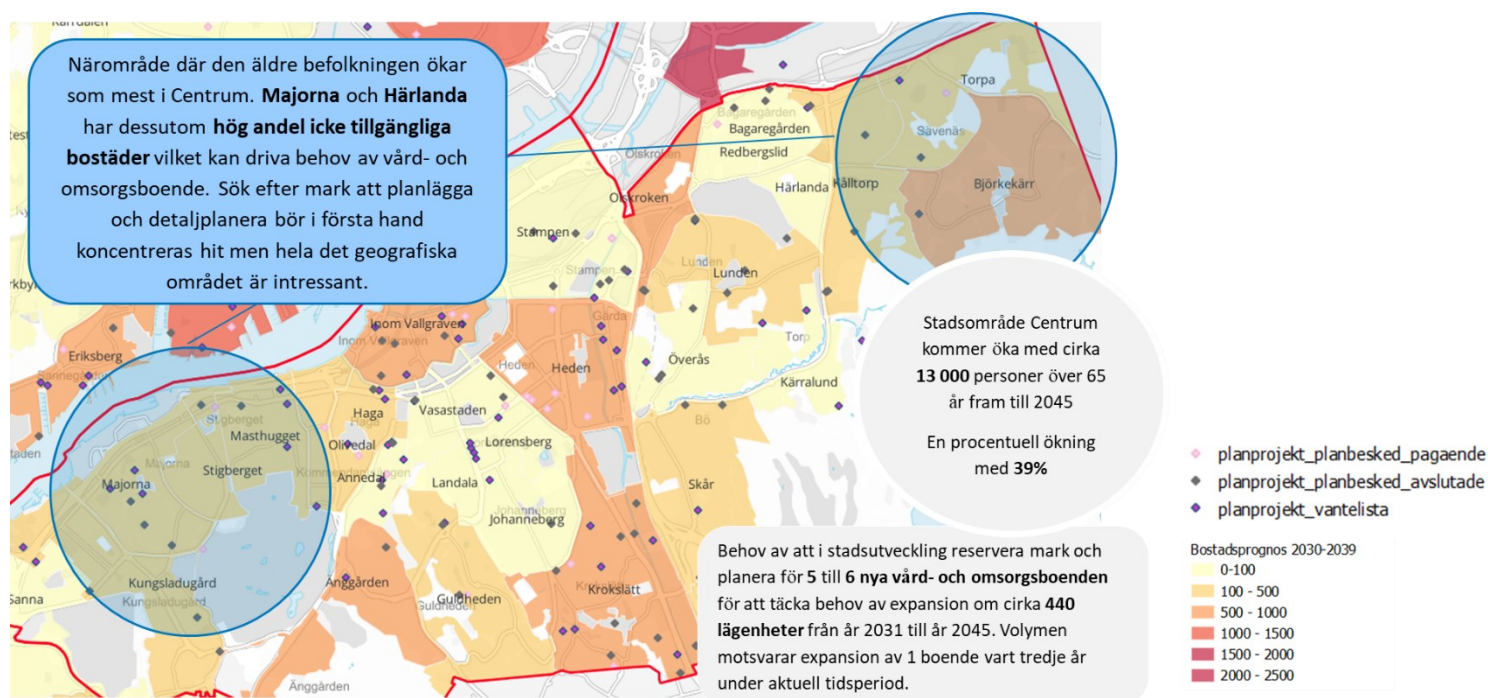
2.5.1 Lokalbehov i stadsområde Nordost



Tabell 6. Pågående projekt (nutid) och uttryckta behov av stadsutvecklingsinitiativ (närtd/framtid) i Nordost

Verksamhetstyp	Nutid 1–2 år	Nutid 3–5 år	Närtd/framtid	Kommentarer/ prioriteringar
Vård- och omsorgsboende (VoB)	Evakueringslösning för 1 VoB (Gunnared)	Säkerställa framdrift för 2 nya VoB (Hammarkullen 60) och Hjällbo 90)	Reservera mark för 1 VoB	Stor andel äldre, hög andel äldre fastigheter
Tillagningskök	Evakueringslösning för 1 tillagningskök (Gunnared)	-	Planering av 1 nytt tillagningskök med utleverans	Följer utbyggnad av VoB
Dagverksamhet	Ny samlokalisering av 2 dagverksamheter på Gunnareds gård	Sekelbo VoB: Frigörs för personalrum och aktivitetsytor	-	Flytt till Gunnareds gård, frigör yta för annan användning
Mötesplats	-	-	1 ny mötesplats i nybyggnadsområde	Unga äldre i ökande, behov ökar på sikt
Myndighet	Lokalsök för samlokalisering	-	-	Syftar till effektivisering och samverkan
Hälso- och sjukvård	HS lämnar Första Majgatan 2B och Kultivatorgatan (beslut fattas av nämnden i september)	Etablering av ny HS-central	-	Frigör lokal för annan verksamhet (Hemtjänst), ny placering planeras för effektivisering och arbetsmiljö
Hemtjänst	Utökning av lokalyta på Angeredstorg 5	Ny HT-central, etableras i Första majgatan 2B efter HS flytt	-	Centralisering för effektivisering och bättre arbetsmiljö

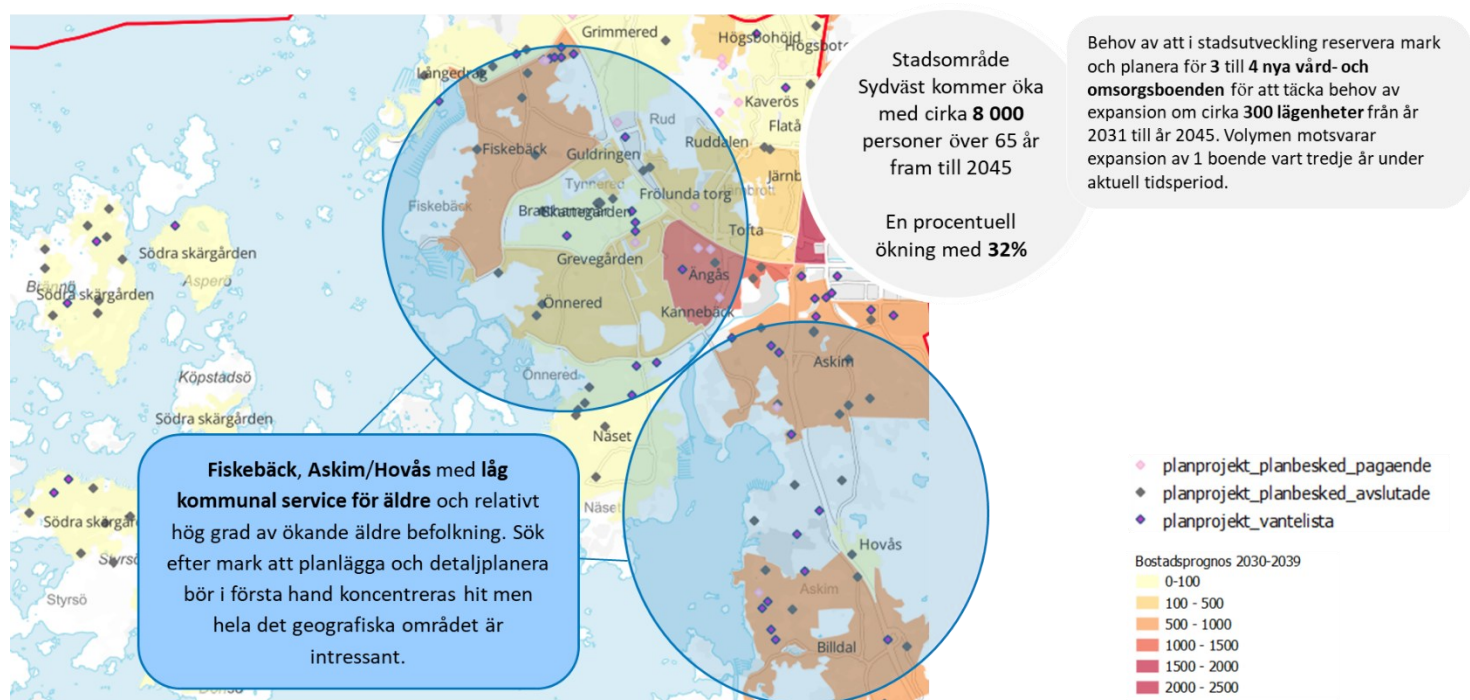
2.5.2 Lokalbehov i stadsområde Centrum



Tabell 7. Pågående projekt (nutid) och uttryckta behov av stadsutvecklingsinitiativ (närtid/framtid) i Centrum

Verksamhetstyp	Nutid 1–2 år	Nutid 3–5 år	Närtid/framtid	Kommentarer/ prioriteringar
Vård- och omsorgsboende (VoB)	Fastighetsutveckling för 2 VoB (Morän och Annedal)	Säkra framdrift av 2 nya VoB (Guldheden 40) och (Majorna 30) samt stadsutvecklingsinitiativ för ytterligare 1 VoB	Stadsutvecklingsinitiativ för 2 - 3 nya VoB	Stor andel äldre, hög andel äldre fastigheter
Vård- och omsorgsboende	Evakueringslösning för Gråberget i samband med fasadrenovering	-	-	-
Tillagningskök	-	-	Följer utbyggnad av VoB	Det innebär att cirka vart tredje VoB behöver ha ett tillagningskök med utleverans.
Hemtjänst (HT) och Hälso- och sjukvård (HS)	Skånegatan – lämna lokal, HT/HS → Gårdavägen,	-		Effektivisering, samverkan och förbättrad arbetsmiljö
Myndighet	Lokalsök för samlokalisering av myndighet i Centrum			Effektivisering och samverkan
Kontor och verksamhetslokal	Övertagande av yta på Första Långgatan – Trygghetsjour & Mötesplats			Verksamheter i samnyttjan
Hemtjänst	Hemtjänstcentral Torpa – utökning av lokalyta inklusive cykelgarage	-	-	Trånga lokaler som påverkar arbetsmiljö
Hemtjänst	Hemtjänstcentral Prinsgatan – utökning av lokalyta			Trånga lokaler som påverkar arbetsmiljö

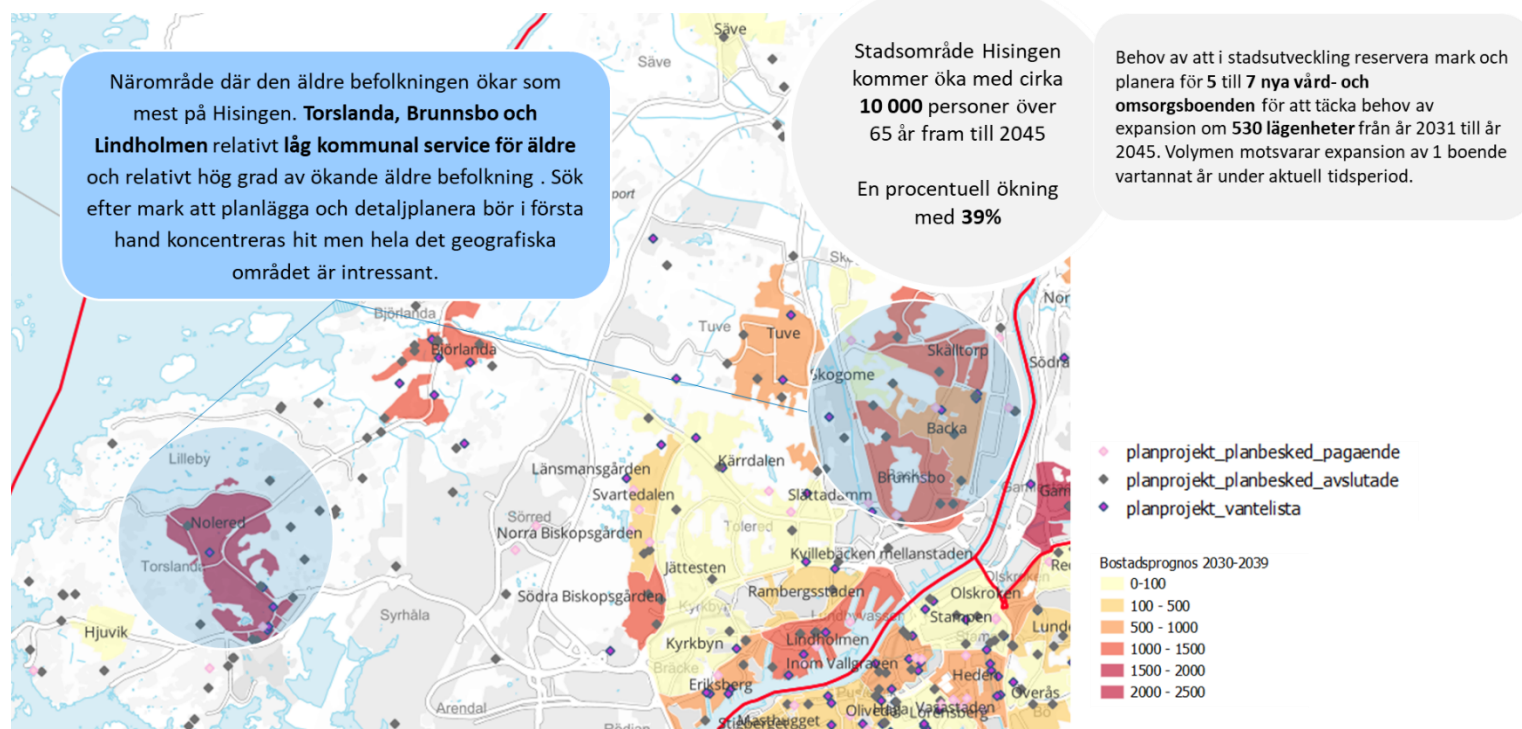
2.5.3 Lokalbehov i stadsområde Sydväst



Tabell 8. Pågående projekt (nutid) och uttryckta behov av stadsutvecklingsinitiativ (närtilid/framtid) i Sydväst

Verksamhetstyp	Nutid 1-2 år	Nutid 3-5 år	Närtilid/framtid	Kommentarer/ prioriteringar
Vård- och omsorgsboende (VoB)	Fastighetsutveckling för 1 VoB (Toftaåsen 78)	Säkerställa framdrift av 1 nytt VoB (Önnered 96) samt stadsutvecklingsinitiativ för ytterligare 1 VoB	Stadsutvecklingsinitiativ för 1 - 2 nya VoB	Stor andel äldre, låg kommunal service för äldre i södra och västra delarna av stadsområdet
Vård- och omsorgsboende	Evakueringslösning för Åkerhus VoB i samband med rivning – möjliggöra yta för nya Åkerhus		-	-
Vård- och omsorgsboende	Renovering Kaverös Ång.			Kan få negativ påverkan avseende kapacitet av lägenheter
Tillagningskök	Evakuering av tillagningskök (Toftaåsen, Åkerhus och Granliden)	Planering av 1 nytt tillagningskök med utleverans (Nya Åkerhus)	Följer utbyggnad av VoB	Det innebär att cirka vart tredje VoB behöver ha ett tillagningskök med utleverans.
Dagverksamhet	Ersättningslokal för Långlyckevägen 2 & Toftaåsen VoB, ombyggnad av Norra Dragspelsgatan (tidigare VoB)			
Mötesplats	Lokalsök för 2 mötesplatser			Ersättning av befintliga lokaler för att nå en större del av målgruppen
Hemtjänst/Häls- och sjukvård/ Mötesplats	Ny lokal på Brännö	-		Lokal närvaro av kommunal service för äldre i samnyttjan
Hemtjänst/ Mötesplats	Utökning lokal på Styrsö	-		Utökad lokal och förbättrad närvaro av kommunal service för äldre
Hemtjänst	Hemtjänstcentral Prinsgatan – utökning av lokalyta			Trånga lokaler som påverkar arbetsmiljö

2.5.4 Lokalbehov i stadsområde Hisingen



Tabell 9. Pågående projekt (nutid) och uttryckta behov av stadsutvecklingsinitiativ (närtid/framtid) på Hisingen

Verksamhetstyp	Nutid 1-2 år	Nutid 3-5 år	Närtid/framtid	Kommentarer/ prioriteringar
Vård- och omsorgsboende (VoB)	Nybyggnation av 1 VoB (SkraBro 78)	Säkerställa framdrift för 1 nytt VoB (Nya Kärra hus 80) samt stadsutvecklingsinitiativ för ytterligare 2 vob	Reservera mark för 2 - 4 nya VoB	Stor andel äldre, låg kommunal service för äldre i västra delarna av stadsområdet
Vård- och omsorgsboende	Evakueringslösning för Kärra hus VoB i samband med rivning – möjliggöra yta för nya Kärra Hus VoB		-	-
Vård- och omsorgsboende	Renovering 3 VoB (Lillhagsparken, Bäckebo, Svartedalen)			Kan få negativ påverkan avseende kapacitet av lägenheter
Tillagningskök	Evakuering av tillagningskök (Kärra hus, Bäckebo och Svartedalen - pågående)	Planering av 1 nytt tillagningskök med utleverans (Nya Kärra hus)	Följer utbyggnad av VoB	Det innebär att cirka vart tredje till fjärde VoB behöver ha ett tillagningskök med utleverans.
Dagverksamhet	Utreda samlokalisering för dagverksamheterna i Kärra, Tuve och Kyrkbyn			Samlokalisering i ändamålsenlig lokal
Mötesplats	Ersättningslokal för 2 mötesplatser			Evakueringslösning samt ersättning av befintlig lokal
Hemtjänst	Ny lokal på Vågmästaregatan.	-		Samlokalisering av två hemtjänstcentraler för mer ändamålsenliga lokaler
Hemtjänst	Lokalsök för mer ändamålsenliga lokaler på Flygledarevägen	-		Uttökad lokal och mer ändamålsenlig lokal

2.6 Lokalkostnadsanalys

Lokalkostnadsutveckling, tabell 10, har framför allt drivits av stadsfastighetsförvaltningens aviserat nödvändigt planerat underhåll och icke ändamålsenliga lokaler, såväl inhyrda som egenägda.

Äldre samt vård- och omsorgsförvaltningens ramtilldelning 2025 uppgår till cirka 6,8 miljarder kronor. Nämndbidraget kan antas öka över tid. I denna beräkning prognosticeras nämnbidraget öka med 2% per år, se tabell 10.

Tabell 10. Lokalkostnadsutveckling

	2022	2023	2024	2025
Nämndbidrag ÄVO	5 745 970 000 kr	5 895 300 000 kr	6 085 040 000 kr	6 848 360 000 kr
Hyreskostnadsutfall	496 809 090 kr	534 913 470 kr	576 063 507 kr	612 640 130 kr
Andel av nämndbidrag	8,6%	9,1%	9,5%	8,9%
Varav tomställda lokaler	37 951 018	41 738 000	47 201 227	32 452 217

Äldre samt vård- och omsorgsförvaltningen har genom delegationsbeslut eller beslut i nämnd fattat beslut om att genomföra lokalprojekt som får en hyrespåverkan med i snitt 10 miljoner kronor per år fram till 2034. Hyreskostnader i förhållande till nämndens totala ramtilldelning uppgår år 2025 till 8,7% för att öka till 10,9% år 2034, tabell 11.

Tabell 11. Lokalkostnadsprognos

	2025	2026	2027	2028	2029
Ramtilldelning ÄVO med en indexuppräknings på 2%	6 843 285 000	6 980 150 700	7 119 753 714	7 262 148 788	7 407 391 764
Hyreskostnader innevarande år	612 640 131				
SFF:s aviserade hyreskostnadsprognos (2024), 2025 års siffror kommer under maj	599 000 000	623 000 000	649 000 000	690 000 000	718 000 000
Lokalprojekt med beslut om genomförande	-900 000	1 631 000	7 774 500	13 974 500	13 339 500
Totala hyreskostnader	598 100 000	624 631 000	656 774 500	703 974 500	731 339 500
Andel av ram	8,7%	8,9%	9,2%	9,7%	9,9%

	2030	2031	2032	2033	2034
Ramtilldelning ÄVO med en indexuppräknings på 2%	7 555 539 599	7 706 650 391	7 860 783 399	8 017 999 067	8 178 359 048
Hyreskostnader innevarande år					
SFF:s aviserade hyreskostnadsprognos	754 000 000	785 000 000	818 000 000	840 000 000	881 000 000
Lokalprojekt med beslut om genomförande	13 196 000	13 196 000	13 196 000	12 936 000	12 936 007
Totala hyreskostnader	767 196 000	798 196 000	831 196 000	852 936 000	893 936 007
Andel av ram	10,2%	10,4%	10,6%	10,6%	10,9%

Analysen visar att äldre samt vård- och omsorgsförvaltningens lokalkostnader i dagsläget ligger inom det spann som anses vara normalt för en verksamhetsnämnd i riket – cirka 8–12 % av den totala budgeten, där en tumregel ofta är omkring 10 % enligt SKR:s ”Sektorn i siffror” för 2023. Detta tyder på att lokalkostnaderna i nuläget är rimliga i relation till uppdragets omfattning. Samtidigt pekar trenden tydligt på att lokalkostnaderna ökar, vilket

främst beror på större behov av investeringar i ny- och ombyggnation. Förvaltningen står inför växande utmaningar i takt med att antalet äldre, likt övriga riket, i Göteborg ökar kraftigt de kommande decennierna. När fler behöver stöd och omsorg ökar även behovet av ändamålsenliga lokaler. Om nämndbidraget inte utvecklas i samma takt som lokalbehoven riskerar en större andel av budgeten att bindas upp i lokalkostnader, vilket tränger undan resurser för verksamhetens kärnuppdrag. Därför krävs långsiktig planering och effektiv lokalanvändning för att fortsatt kunna erbjuda god omsorg inom givna ekonomiska ramar.

2.7 Aktuella utmaningar och möjligheter

Den ökande och förändrade efterfrågan på vård- och omsorgslokaler ställer stora krav på planering och utveckling. Nedan sammanfattas de största utmaningarna och möjligheterna för att skapa hållbara och ändamålsenliga lokaler, med fokus på behovet av samverkan, effektiv resursanvändning och långsiktig strategi.

1. **Befolkningsökning** – Den äldre befolkningen (85+) förväntas fördubblas till 2050, vilket ökar behovet av fler och bättre anpassade vård- och omsorgslokaler.
2. **Bristfälliga befintliga lokaler** – Många nuvarande lokaler är otillräckliga vad gäller yta, hygienstandard och funktion för nya arbetsuppgifter, vilket driver behov av ny- och ombyggnation alternativt ny inhyrning.
3. **Evakuering och ombyggnad** – Omfattande renoveringsbehov kräver evakueringslösningar för cirka 400 lägenheter till 2030. Överkapaciteten som möjliggjorde evakueringar minskar, samtidigt som projektledarbrist och resursbegränsningar hos samtliga involverade förvaltningar ökar belastningen. Prioriteringar kan bli nödvändiga gentemot andra lokalbehov i staden.
4. **Hållbar arbetsmiljö** – Rekryteringsutmaningar gör att lokaler måste vara flexibla och funktionella för att stödja återhämtning, samarbete och attrahera rätt kompetens, enligt ÄVO 2.0.
5. **Ökade lokalkostnader** – Lokalkostnaderna ökar och upptar en växande del av budgeten, vilket kräver effektivare lokalanvändning och nytänkande i lokalplanering och arbetsmiljö.
6. **Tillgängliga och anpassade bostäder samt hälsofrämjande insatser** – Bostäder i ordinärt boende och i en åldersvänlig stad behöver vara tillgängliga och anpassade för äldre och personer med särskilda behov. Tillsammans med tidiga hälsofrämjande insatser bidrar detta till att fler kan bo kvar hemma längre, vilket minskar behovet på vård- och omsorgsboenden och främjar bättre livskvalitet.
7. **Flexibla och delade lokaler** – Att skapa möjlighet till att samnyttja lokaler mellan verksamheter och skapa gemensamma arbetsmiljöer ökar kostnadseffektivitet och närhet till service.
8. **Begränsad tillgång till mark, otakt i infrastrukturutbyggnad och brist på projektresurser** försvårar nybyggnation. Samtidigt finns möjlighet att komplettera kapacitetsbehov genom samarbete med privata bygg- och vårdaktörer samt att överväga strategiska inhyrningar som tillfällig lösning.

9. **Planeringsunderskott och samverkan** – Det finns ett planeringsunderskott som måste hanteras, och det är avgörande att planera lokalförsörjningen i nära samarbete med stadsutvecklande förvaltningar för att integrera lokalbehov med stadens utvecklingsprocesser.
10. **Helhetssyn och långsiktig planering** – En samordnad och långsiktig planering utifrån tioårsplanen och förändringsprogrammet ÄVO 2.0 är avgörande för att möta framtidens behov och skapa hållbara lokalstrukturer.