



# Vård- och omsorgsförvaltningens lokal försörjningsplan 2025–2034

Vård-och äldreomsorgsnämnden

## Innehåll

1. Inledning	3
<b>2. Nulägesbeskrivning</b>	<b>3</b>
Lokaler för verksamheter i öppna vårdformer (hemtjänst, hemsjukvård och rehabilitering i ordinärt boende)	3
Lokaler för verksamheter inom vårdboende	4
Planeringsprocesser	4
2. Lokalförsörjningsplan	5
3. Nulägesbeskrivning	7
3.1 Nyckeltalsredovisning	7
3.2 Pågående förändringar av beståndet	7
3.3 Lokalernas tekniska status	8
4. Lokalförsörjningsanalys	9

# 1. Inledning

Ett av Vård- och äldrenämndens viktigaste uppdrag är att det finns insatser som bidrar till att äldre känner sig trygga i sin vardag. En central förutsättning för det är att det finns lokaler som är utformade för att de äldre ska erbjudas stöd och hjälp, såväl i särskilda boenden som är utformade efter deras behov när behoven uppstår som hemtjänst, hemsjukvård, rehabilitering och naturliga mötespunkter

Rådande samhällsutveckling och demografiutveckling med fler äldre leder till att allt fler vårdas i hemmet, vilket i sin tur medför stora utmaningar vad gäller olika boendeformer och stödinsatser för målgruppen. I vilken utsträckning vi kan möta behov i ordinärt boende, den fysiska tillgängligheten samt digitalisering kommer ha en stor påverkan på behovet av särskilt boende.

Vid planering av nya boenden är viktiga frågor att väga in tillgänglighet för individen, att boenden blir en naturlig knutpunkt för medborgare i närliggande områden, socialt engagemang och hållbarhet. Med detta verkar vi för en mer sammanhållen stad. Stort fokus sker även utifrån de behov som kan bedömas vid varje given tidpunkt samt rättvisare livsvillkor för den äldre populationen.

Lokalerna ska också utformas utifrån design och storlek så vi optimerar driftkostnaden och samtidigt har en flexibilitet för olika vårdformer, exempelvis somatik och/eller demens. Lokalernas utformning och placering, både i nuvarande och kommande bestånd, är också viktigt utifrån ett arbetsmiljöperspektiv och för att kommunen ska vara en attraktiv arbetsgivare även i framtiden. Även möjlighet att anpassa för ny teknik, nya arbetssätt och möta framtida utmaningar, ex krisberedskap med reservkraft och utformande av trygghetspunkter är väsentligt att beakta.

Under vårterminen-24 har ett omfattande arbete gjorts för att ta fram reviderade planeringstal, vilket påverkar bedömningen av antal platser kraftigt jämfört med tidigare lokalförsörjningsplaner. Vi kan skönja ett lägre behov jämfört med tidigare lokalförsörjningsplaner, men också en tydlig förändring av behov utifrån att äldre är friskare längre och att när behov av omvårdnad finns på vårdboende är den tiden kortare än för några år sedan. Det ökar "omsättningshastigheten", d v s behov av färre platser. I takt med att vi lever längre ökar också antalet demensdiagnoser och behov av demensplatser. Hur vi kan prognosticera på denna nivå är ett pågående utvecklingsarbete utifrån evidens och prevalens som vi gör tillsammans med Region Östergötland.

Således är det ett stort ökat behov av vårdboendeplatser, och att större delen av demografiersättningen behövs för att täcka nybyggnationkostnader. Även högre byggkostnader och specifika krav avseende exempelvis miljö- och säkerhetsfrågor ska beaktas.

Arbetet med reviderade planeringstal förändrar i grunden tidigare lokalförsörjningsplan. Samtliga delar från föregående lokalförsörjningsplan är omprövade och reviderade.

## 2. Nulägesbeskrivning

### **Lokaler för verksamheter i öppna vårdformer (hemtjänst, hemsjukvård och rehabilitering i ordinärt boende)**

Under 2023 genomfördes att förändring av hemtjänst, hemsjukvård och rehabilitering inom det som anges som Framtidens vård i hemmet, även benämnd områdesbaserad vård. Det finns ett kvarstående arbete i flera verksamheter att samlokalisera olika yrkesgrupper för att teamverkan ska utvecklas på ett bra sätt.

## Lokaler för verksamheter inom vårdboende

Antal vårdboendeplatser är totalt 1396 st (augusti 2024) som fördelar sig enligt följande

- Somatik 600
- Demens 661
- Korttids 135

Beläggningen är ca 95-97% över tid under året.

Härutöver finns 733 trygghetsboendeplatser fördelat på 26 boenden. Beläggningen är relativt låg, på vissa enheter så låg. Snittbeläggning 81%.

Översyn pågår för att om möjligt avveckla trygghetsboenden med ingen, eller låg beläggning, och samtidigt behålla och utveckla trygghetspunkter som är en central del av områdesbaserad vård i hemmet.

## Planeringsprocesser

Utifrån den analys av planeringstal som är gjord under vårterminen 2024 utvecklas arbetssättet tillsammans med Lejonfastigheter inom ramen för den planeringsprocess som är beslutad för kommunen.

Det innebär bl a följande:

- Lokalförsörjningsplanen är basen för förvaltningens lokalbehov.
- Uppdateringar, ev tillkommande behov och förändringar utöver plan kan komma att ske och hanteras i särskild ordning.
- Inom ramen för lokalförsörjningsplanen tydliggör även vård-och omsorgsförvaltningen tillsammans med Lejonfastigheter arbetsformerna, vilket har betydelse avseende exempelvis godkännande av ritningar, utformning och storlek med fokus driftskostnader för verksamheten.
- Den långsiktiga fysiska planeringen för stadens utveckling genom detaljplanearbetet bevakas av Lejonfastigheter och möjliggör att lokalbehovet långsiktigt för vård- och omsorgsförvaltningen möjliggörs genom detaljplanering av ändamålsenliga tomter för framtida utbyggnad av vårdlokaler.

## 2. Lokalförsörjningsplan

Tabell 1 Nedan tabell visar lokalkostnader

Lokalkostnader	Kapacitet	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Harvestad	80		6 064	24 256	24 256	24 256	24 256	24 256	24 256	24 256	24 256
Berga (Skarpan)	90			27 533	27 533	27 533	27 533	27 533	27 533	27 533	27 533
Vikingstad (Korttidsplatser)	-12			-720	-864	-864	-864	-864	-864	-864	-864
Kärna Vårdby (korttids- och demensplatser)	-32				-3 322	-3 322	-3 322	-3 322	-3 322	-3 322	-3 322
Gläntan/Spinrocken	-13				-1 502	-1 502	-1 502	-1 502	-1 502	-1 502	-1 502
Vårdboende Djurgården	90				2 063	24 750	24 750	24 750	24 750	24 750	24 750
Garnisonen	-40					-4 113	-4 113	-4 113	-4 113	-4 113	-4 113
Vasastan	-21					-2 026	-2 026	-2 026	-2 026	-2 026	-2 026
Åleryd ombyggnad Korttidsplatser (ökning i antal platser)	22					8 000	8 000	8 000	8 000	8 000	8 000
Ålgvägen/Vistvägen	60						18 150	18 150	18 150	18 150	18 150
Ospecificerat	72							35 640	35 640	35 640	35 640
Ospecificerat	90								26 400	26 400	26 400
Ospecificerat	80										24 000
Summa kapacitet	466										
Summa lokalkostnader*			6 064	51 069	48 163	72 711	90 861	126 501	152 901	152 901	176 901

Antalet platser blir 2030 1621, vilket är ca 100 platser under föregående års planeringstal, men på den övre nivån utifrån de analyser som gjorts.

Tabell 2 Nedan tabell visar driftkostnader

Driftkostnader	Kapacitet	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Harvestad	80			56 940	56 940	56 940	56 940	56 940	56 940	56 940	56 940
Berga (Skarpan)	90			64 058	64 058	64 058	64 058	64 058	64 058	64 058	64 058
Vikingstad (Korttidsplatser)	-12			-7 848	-7 848	-7 848	-7 848	-7 848	-7 848	-7 848	-7 848
Kärna Vårdby (korttids- och demensplatser)	-32				-28 620	-28 620	-28 620	-28 620	-28 620	-28 620	-28 620
Gläntan/Spinrocken	-13				-14 320	-14 320	-14 320	-14 320	-14 320	-14 320	-14 320
Vårdboende Djurgården	90				5 886	70 628	70 628	70 628	70 628	70 628	70 628
Garnisonen	-40					-31 390	-31 390	-31 390	-31 390	-31 390	-31 390
Vasastan	-21					-16 480	-16 480	-16 480	-16 480	-16 480	-16 480
Åleryd ombyggnad Korttidsplatser (ökning i antal platser)	22					3 212	3 212	3 212	3 212	3 212	3 212
Ålgvägen/Vistvägen	60						47 085	47 085	47 085	47 085	47 085
Ospecificerat	72							56 502	56 502	56 502	56 502
Ospecificerat	90								70 628	70 628	70 628
Ospecificerat	80										62 780
Summa kapacitet	466										
Totala driftkostnader			0	113 150	76 096	96 180	143 265	199 767	270 394	270 394	333 174

Förändring jämfört med föregående års Lokalförsörjningsplan är ej aktuell ref inledning om stora förändringar och reviderade planeringstal.

## 3. Nulägesbeskrivning

Ett omfattande arbete har genomförts att kvalitetssäkra den data som finns i Vitec tillsammans med Lejonfastigheter.

Kvalitetssäkringen har ex omfattat nomenklatur för verksamhetstyp som bedrivs i lokalen, att alla lokaler är med samt att fördelningen mellan SF och VoF är korrekt.

Objektstyp	Area, m <sup>2</sup> BRA	Hyreskostnad	Antal	Kr/kvm
Vårdboende	106 996	154 883 926	39	1448
Trygghetsboende	65 334	92 807 938	26	1421
Dagverksamhet*	1716	2 569 672	5	1498
Trygghetspunkt/Träffpunkt**	1204	2 298 854	4	1909
Administrativa lokaler	4 442	10 875 884	11	2449
<b>Summa</b>	<b>179 692</b>	<b>263 436 274</b>	<b>89</b>	<b>1466</b>

Tabell 3

\* Avser Dagverksamhet på Asplövet (Aspen), Blå rummet (Aspen), Blandaren, Club Lyra (Aspen), Hagdalska.

\*\*Avser träffpunkter i Tallboda, Gistad, Bankekind och Hjärmsättersgatan.

### 3.1 Nyckeltalsredovisning

Nedan tabell speglar kostnadsökning av lokalkostnaderna gentemot budget

	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Budgetram	1 945	2 031	2 094	2 160	2 224	2 286	I.U	I.U	I.U	I.U
Lokalkostnad	295	306	358	361	384	409	I.U	I.U	I.U	I.U
<b>lokalkostnad andel (%)</b>	<b>15,2 %</b>	<b>15,1 %</b>	<b>17,1%</b>	<b>16,8 %</b>	<b>17,3%</b>	<b>17,9%</b>	I.U	I.U	I.U	I.U

Tabell 4

### 3.2 Pågående förändringar av beståndet

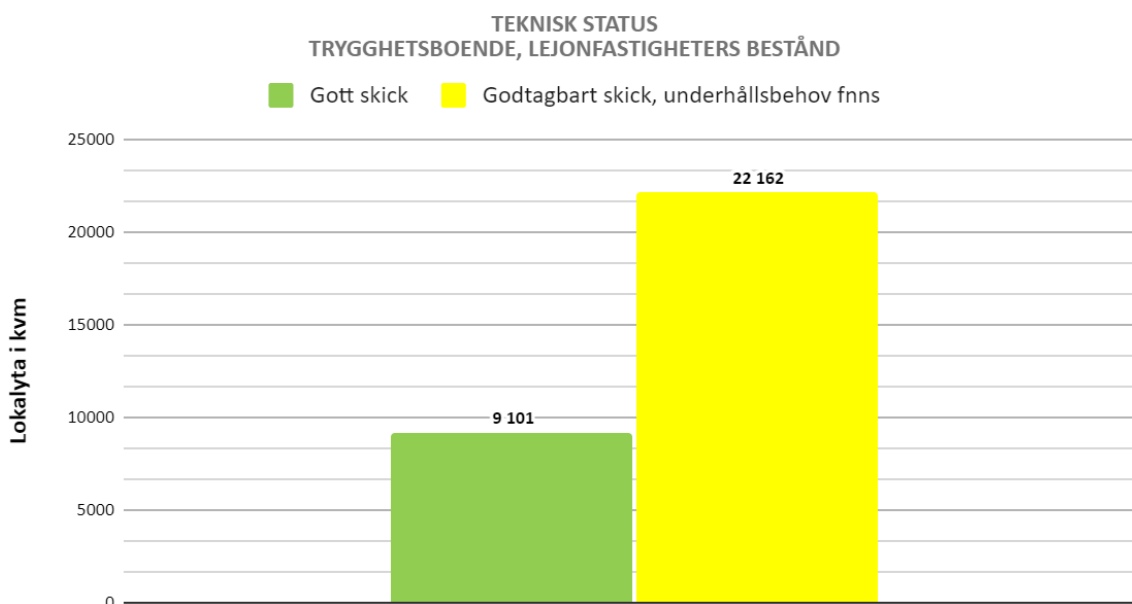
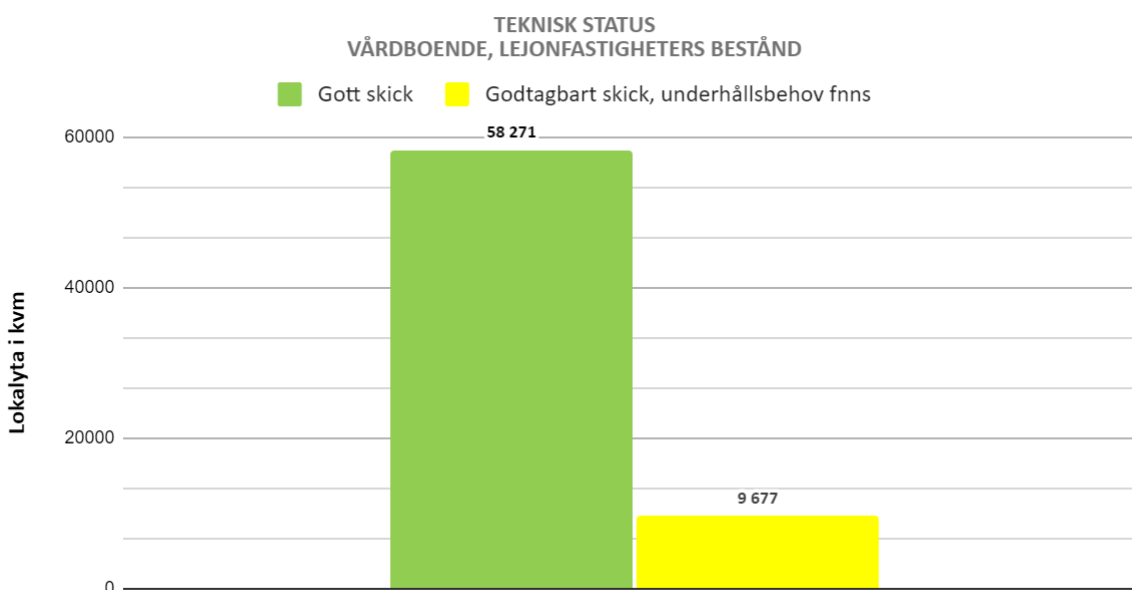
Under 2024 påbörjas nybyggnation av två vårdboenden, ett i Skarpan i Berga med 90 platser och ett i Harvestad med 80 platser, som kommer att färdigställas till sista delen av 2026.

Parallellt med nybyggnation pågår modernisering och ombyggnation av Aspenområdet i tre etapper samt planering av kommande ombyggnation av Åleryd för att tillmötesgå de nya behoven av vårdformer.

På verksamhetsnivå pågår planering som medför att en del vårdboenden kommande år kommer att avvecklas då de inte är ändamålsenliga för att bedriva en effektiv och

### 3.3 Lokalernas tekniska status

Samtliga lokalers tekniska status har inventerats av Lejonfastigheter under hösten 23 och våren 24. Det är ett omfattande dokument som ligger till grund för framför allt löpande underhåll, men också stöd till avveckling av lokaler med undermålig standard utifrån ett lokaltekniskt perspektiv.



Den tekniska statusen avser de fastigheter och lokaler som Lejonfastigheter äger. Trygghetsboenden är i huvudsak den typ av fastigheter och lokaler som benämndes servicehus tidigare. Här pågår ett arbete med att benämna fastigheterna med rätt namn utifrån vilken verksamhet som i huvudsak bedrivs i fastigheten/lokalen.

Ändamålsenligheten redovisas inte i diagrammen men ingår i det arbete inom Vård- och Omsorgsförvaltningen som bedrivs avseende den långsiktiga planen för verksamheterna och lokalerna.

Utöver den fastighetstekniska inventeringen har förvaltningen genomarbetat en sk färdplan, där samtliga lokaler beskrivs utifrån ett driftsperspektiv, i viss omfattning tangerar färdplanen den tekniska inventeringen. Förvaltningen har flera lokaler för vårdboende som ej är lämpliga att bedriva verksamhet i, vilket även beskrivs i tidigare lokalförsörjningsplaner.

## 4. Lokalförsörjningsanalys

Under våren 2024 har ett omfattande arbete genomförts avseende underlag för att ta fram reviderade planeringstal:

- Analys av befolkningsförändring mellan 2019-2042
- Analys av samtliga biståndsbeslut för perioden 2019-2023
- Jämförelse nationellt för perioden
- Arbetat med prospektiv data för perioden 2024-2042 utifrån retrospektiv analys för perioden 2019-2023

När vi använder ovan data och sätter i relation till befolkningsutvecklingen blir behovet av antal vårdplatser jämfört med tidigare lokalförsörjningsplan lägre. Det ger en möjlighet att rationellt ompröva behovet av nya vårdboende och samtidigt avveckla mindre och dyra boenden, vilket är beskrivet i föregående års lokalförsörjningsplan.

Utvecklingen framåt ska följas noga:

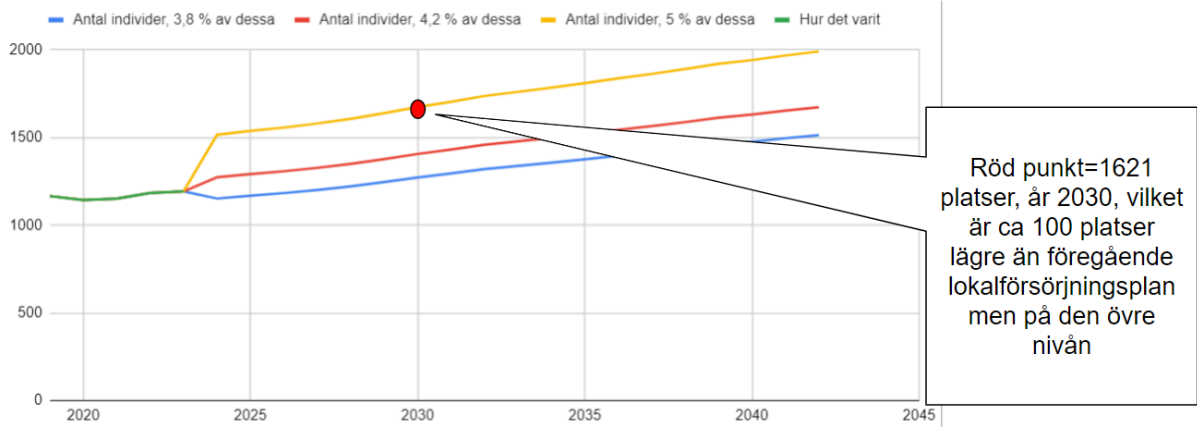
1. Antal äldre ökar och befolkningen är friskare. Det innebär också att när vi väl har behov av vårdboende är de sjukare, vilket reducerar medelvårdtiden, och därmed högre "omsättningshastighet", alltså allt annat lika lägre platsbehov.
2. Samtidigt som vi blir äldre ökar andelen äldre med demenssjukdomar.

Balansen mellan 1 och 2 ovan är svårbedömd på lång sikt och kräver ett fortsatt arbete, bl a tillsammans med regionen, d v s hur speglar utvecklingen behoven av vård-och omsorg, oavsett om det är i öppna vårdformer såsom hemtjänst, eller hemsjukvård, eller vårdboendeplatser?

Således

- Vård- och äldreomsorgsnämnden står inför stora kostnadsökningar de närmaste åren avseende nybyggnationer, men det blir ett lägre behov än tidigare lokalförsörjningsplaner angett
- Det finns fler äldre och små boenden som är dyra
- Äldre planeringstal revideras i och med denna lokalförsörjningsplan
- Vi utvecklar vårt sätt att arbeta med planeringstal framåt och hur vi följer upp den data vi tar fram, även tillsammans med regionen.
- Nära dialog sker med Lejonfastigheter





Vi har räknat på 3 olika scenarion där lokalbehovet för vårdboende läggs till den högre nivån, 1621 platser, vilket är ca 100 platser färre än föregående lokalförsörjningsplan.