

# Äldrenämndens lokalföröpförjningsplan

Dokumenttyp:	Plan för lokalföröpförjning
Beslutad av:	Äldrenämnden
Antagen:	2021-12-20 och paragraf § X]
Gäller för:	Äldreföröpförvaltningen
Ansvar för revidering:	Föröpförvaltningschef
Giltighetstid:	2022-12-31
Ersätter:	2021-01-27 §3

1	Inledning .....	2
2	Lokalbestånd.....	4
2.1	Lokalarea.....	4
2.1.1	Lokalarea för hela kommunen .....	4
2.1.2	Fördelning av lokalarea för Äldrenämnden .....	5
2.2	Lokalhyra.....	6
2.2.1	Lokalhyra för hela kommunen.....	6
2.2.2	Fördelning av lokalhyra för Äldrenämnden .....	7
2.3	Nyckeltal uppföljning .....	7
2.3.1	Äldrenämndens nyckeltal.....	8
3	Befolkningsprognos .....	9
3.1	Behovsbedömning omvårdnadsboende .....	10
4	Omvärldsbevakning .....	12
4.1	God och Nära vård .....	12
4.2	Pandemin .....	12
4.3	Kommunala trender .....	13
4.3.1	Förväntningar på en attraktiv livsmiljö för alla .....	13
4.3.2	Omställning mot ett hållbart samhälle .....	13
4.3.3	Nya krav på kommunikation.....	14
5	Nämndens lokalbehov .....	15
5.1	Lokalbehov Hemtjänst.....	15
5.2	Lokalbehov Korttidsverksamhet .....	16
5.3	Lokalbehov Omvårdnadsboende.....	17
6	Övrigt lokal-/investeringsbehov .....	19
6.1	Arbetsmiljö lokaler .....	19
6.2	Lokalrevision .....	19
6.3	Inventarier och reinvesteringar .....	20



## 1 Inledning

Enligt kommunfullmäktige beslutade dokument ”Policy för lokalförsörjning och lokalförsörjningsprocess i Karlskrona kommun” ska nämnderna årligen besluta om nämndens lokalförsörjningsplan (NÄLP), vilken innehåller nämndens lokalbehov för de kommande 10 åren.

Lokalbehoven bedöms utifrån omvärldsbevakning, befolkningsprognos, budget, lokalförsörjningsplan och andra politiskt beslutade dokument.

Syftet med alla beslutade NÄLP:ar är att kommunen ska kunna samplanera hela kommunens lokalbehov med kommunkoncernens befintliga lokalbestånd. Vilket grundar sig på genomförda lokalrevisioner, inventeringar, behovsbeskrivningar och förstudier. Alla nämnders NÄLP:ar sammanställs sedan till Karlskrona kommuns strategiska lokalförsörjningsplan (KALP).

Under 2022 kommer kommunen att genomföra fler lokalrevisioner av befintliga lokaler. Syftet med lokalrevisioner är att få ett samlat grepp om verksamheternas nuvarande och framtida behov av lokaler och om det tillgängliga lokalbeståndet motsvarar verksamhetens behov.

Verksamheterna kommer även att inventera användningen av sina lokaler. Inventeringen ska redovisa dels fyllnadsgrad (yteffektivitet) och dels nyttjandegraden (nyttjande över tiden). Redovisningen ska visa hur lokalerna används i förhållande till fastställda riktvärden.

För de lokalbehov som finns i NÄLP:en ska det finnas en beslutad behovsbeskrivning. Beslutsunderlag behövs dels för att lokalbehovet ska kunna tillgodoses och dels för att en eventuell nödvändig prioritering av lokalbehovet i ett senare skede under budgetprocessen ska bli så rätt som möjligt.

Målsättning med lokalförsörjningsprocessen är att skapa förutsättningar för kommunens kommande lokalbehov gällande socialinfrastruktur/välfärdslokaler. Detta görs genom att säkerställa att kommunen har tomter och detaljplaner för de aktuella lokalbehoven. Från idé till inflyttningsklar lokal/byggnad kan det ta upp till 60 månader, om tomt och detaljplan finns.

De lokalbehov som redovisas i årets NÄLP ligger till grund för investeringsbudget 2023.

Äldrenämndens behovsanalys avseende särskilda boendeformer är ett viktigt underlag i framtagandet av lokalförsörjningsplanen. Processen från behovsanalys /beskrivning till inflyttning kan vara mycket lång och kostnaderna för investeringarna är omfattande.



Övriga lokalbehov och lokalförändringar skall finnas med i lokalförsörjningsplanen. Sådana lokaler kan vara tex lokaler för hemtjänstgrupper, kontorslokaler för administration, träffpunkter, korttidsvård mm.

Analys av lokalbehovet har genomförts inom äldreförvaltningens ledningsgrupp.

## 2 Lokalbestånd

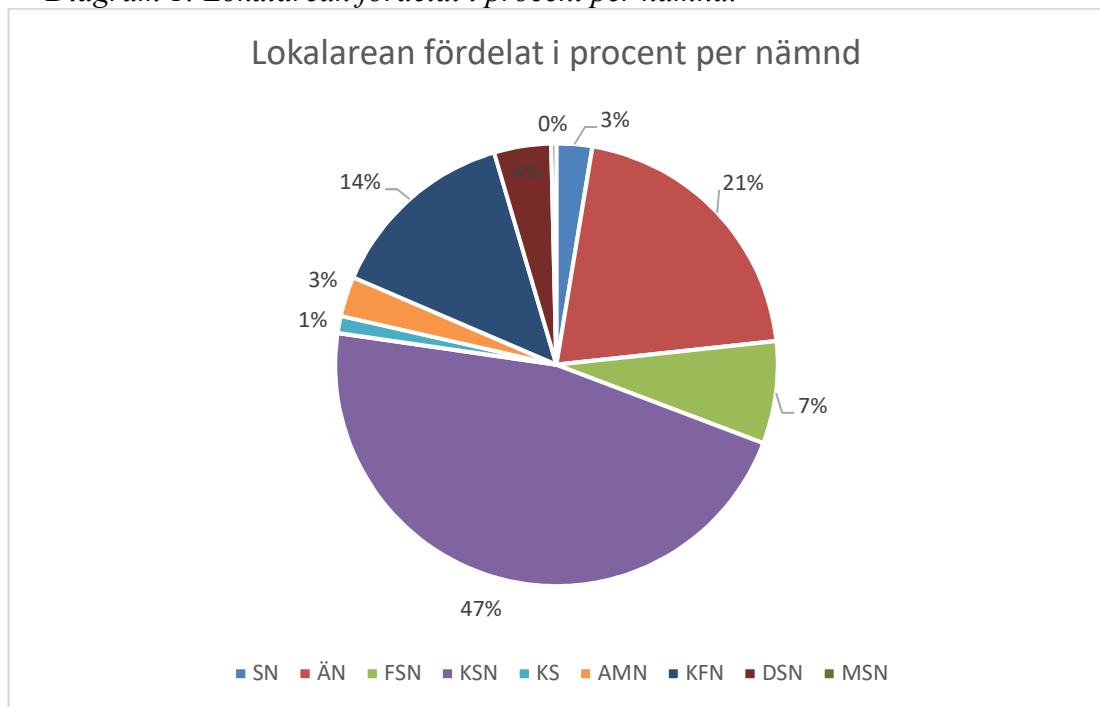
Äldrenämndens lokaler innefattar till största del lokaler för omvårdnadsboende men har även lokaler för daglig verksamhet, hemtjänst samt kontor.

### 2.1 Lokalarea

#### 2.1.1 Lokalarea för hela kommunen

Kommunens totala lokalarea för alla lokaler som hyrs för verksamheterna är på ca 398 000 m<sup>2</sup>.

*Diagram 1: Lokalarean fördelat i procent per nämnd.*



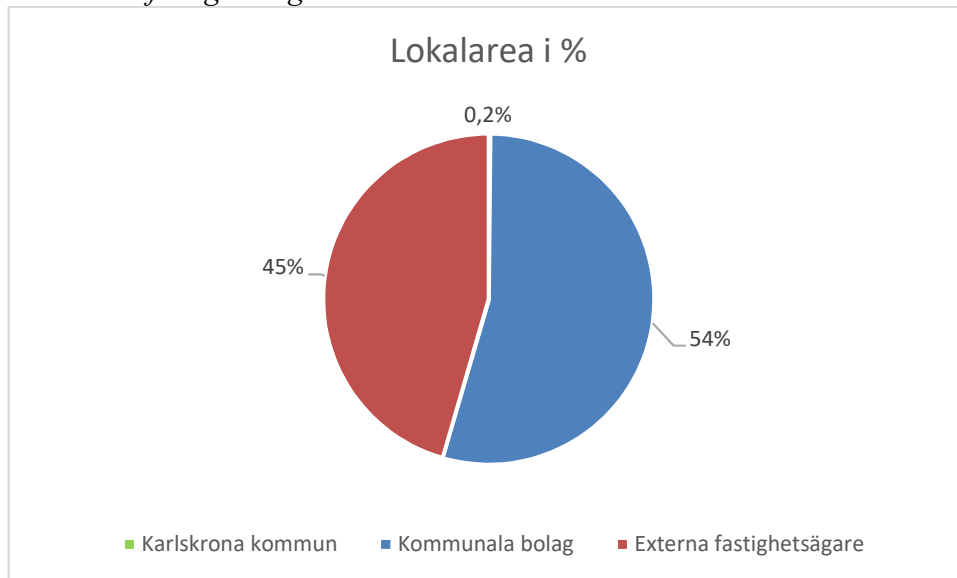
### 2.1.2 Fördelning av lokalarea för Äldrenämnden

För äldrenämndens del är den totala lokalarean 82 094 kvm, fördelat på eget fastighetsbestånd 126 kvm (0,2%), kommunala bolag 44 617 kvm (54%) samt externa fastighetsägare 37 351 kvm (45%).

Areauppgifterna för Movägen är ännu inte medräknade, utan kommer med i nästa års NÄLP.

Fördelningen tydliggörs i nedanstående diagram.

*Diagram 2: Äldrenämndens lokalarea fördelat mellan eget fastighetsbestånd, inhyrda lokaler från kommunala bolag respektive externa fastighetsägare.*

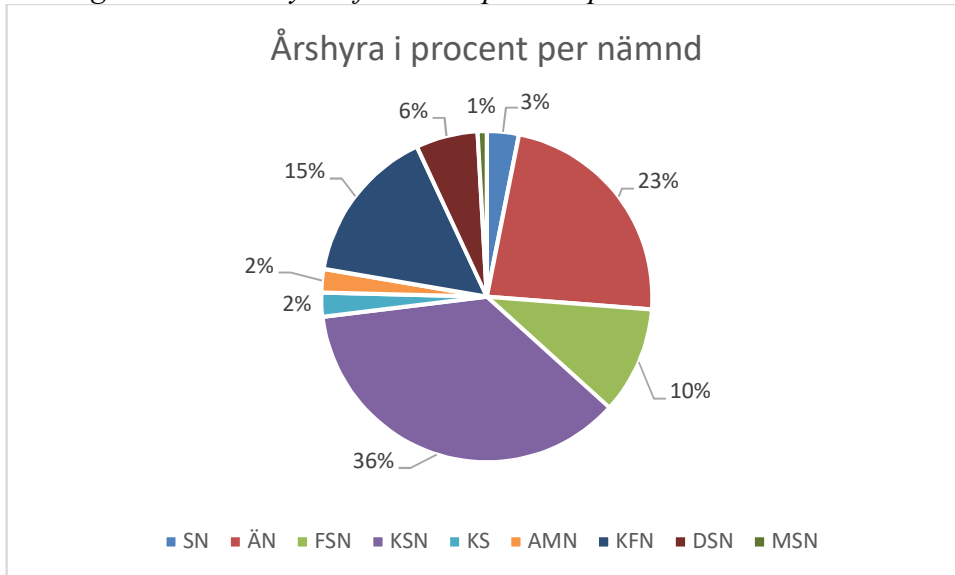


## 2.2 Lokalhyra

### 2.2.1 Lokalhyra för hela kommunen

Den totala årshyran för alla kommunens lokaler är på ca 416 miljoner kronor.

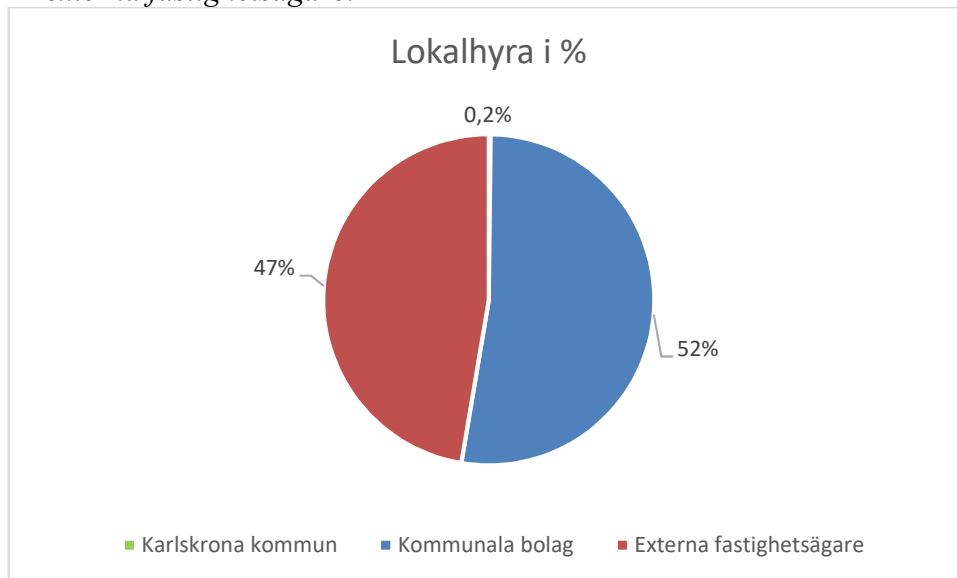
*Diagram 3: Lokalhyran fördelat i procent per nämnd.*



### 2.2.2 Fördelning av lokalhyra för Äldrenämnden

För Äldrenämndens del är den totala årshyran på 90 455 548 kr/år, fördelat på eget fastighetsbestånd 172 961 kr/år (0,2%), kommunala bolag 47 449 705 kr/år (52%) samt externa fastighetsägare 42 832 882 kr/år (47%). Fördelningen tydliggörs i nedanstående diagram. Hyrorna för Movägen är ännu inte medräknade, utan kommer med i nästa års NÄLP.

*Diagram 4: Äldrenämndens lokalhyra fördelat mellan eget fastighetsbestånd, inhyrda lokaler från kommunala bolag respektive externa fastighetsägare.*



### 2.3 Nyckeltal uppföljning

I dokumentet ”Policy för lokalförsörjning och lokalförsörjningsprocessen” har kommunen angivet några nyckeltal som kommunen fortsättningsvis kommer att arbeta med och årligen följa upp.

Ett nyckeltal som finns med i dokumentet är för kontorsytor. Kommunen har en ambition att sträva efter att planera ca 15-20 kvm/arbetsplats.

Nedan redovisas vilka kontor som äldreförvaltningen hyrde per den 1 oktober. I kolumnen yta/anställd har siffran från föregående år redovisats inom parantes.

Lokal	Avdelning	Antal anställda	Yta	Yta/anställd
Sparre 5		12	610	51(41)
Ruthensparre		31		27(29)*
Kungsmarksvägen		112	1515	14

\*Då det är flera förvaltningar som sitter i Ruthensparre har ytan/anställd räknats ut genom att sammanställa antalet anställda i huset/kontraktsytan.

Siffran inom parantes är förra årets siffra.





### **2.3.1 Äldrenämndens nyckeltal**

Under kommande år ska nyckeltal för nybyggnation av omvårdnadsboenden tas fram i syfte att i tidiga skeden säkerställa erforderliga tomtytor.

Riktvärden tas fram både som BRA (Bruksarea) per boendeplats samt för ytor för erforderlig utomhusmiljö. Utemiljöernas ytor kan skilja sig åt beroende på geografisk placering av boendet samt om boendet planeras i stadsmiljö eller i närhet av andra grönområden.

Vid lokalrevision, planerat under 2022, finns även möjlighet att arbeta med nyckeltalsuppföljning i det befintliga fastighetsbeståndet, se vidare under kapitel 6.2.

### 3 Befolkningsprognos

Karlskrona kommuns befolkningsprognos 2021–2030 samt framskrivning av personer 65-w år till år 2035 visar på en kraftig ökning av antalet äldre personer.

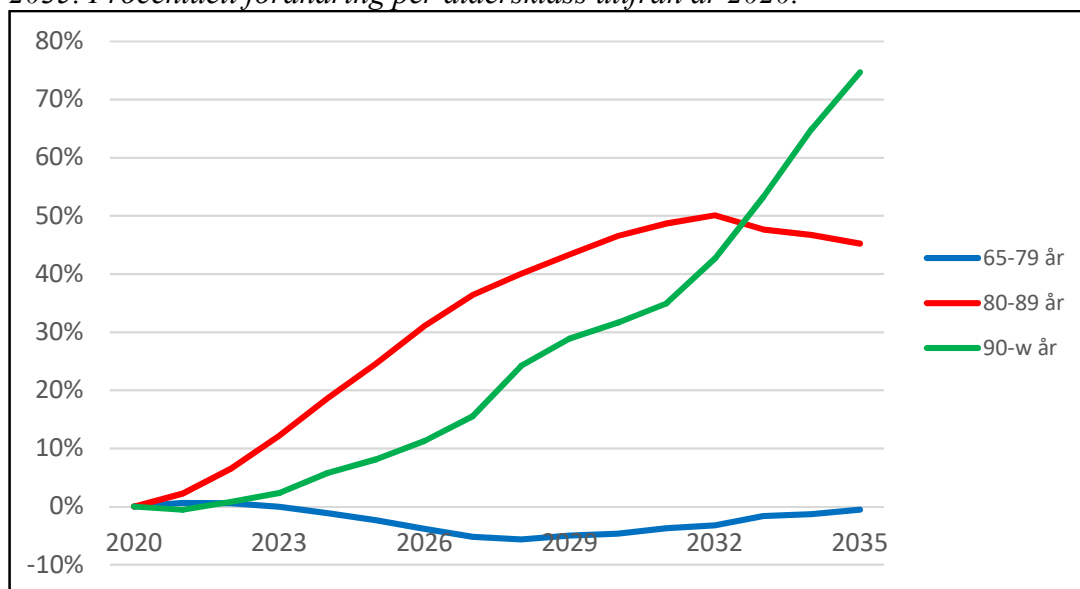
- I åldersgruppen 65–79 år visar prognosen inledningsvis på en svag ökning för att därefter minska med ca 600 personer till år 2028. Detta sker i takt med att de stora årskullarna födda under 40-talet passerar ur åldersklassen. Därefter visar framskrivningen till år 2035 på en ökning som gör att förändringen under hela perioden stannar vid en marginell minskning på ca 50 personer. Förändringar av antalet personer 65–79 år är av liten betydelse för behovet av bostäder i omvårdnadsboende. Detta trots det stora antalet personer i åldersgruppen.
- I åldersgruppen 80–89 år visar prognosen på en kraftig ökning med ca med ca 1 650 personer eller 50% fram till år 2032. De första ”40-talisterna” blir 80 år under 2020, vilket är orsak till ökningen. Härefter sker en minskning med ca 150 personer till år 2035. Ökningen inom denna åldersgrupp är av stor betydelse för behovet av bostäder i omvårdnadsboende då ca 5–10 % i dagsläget har biståndsbeslut om särskilt boende.
- I åldersgruppen 90 år och äldre visar prognosen på en ökning i stegrad takt under hela prognosperioden. Till år 2035 beräknas ökningen uppgå till ca 550 personer eller ca 75%. Ökningen inom denna åldersgrupp är av mycket stor betydelse för behovet av bostäder i omvårdnadsboende då drygt 25 % i dagsläget har biståndsbeslut om särskilt boende.

Tabell 1: Befolkningsprognos 2021–2030 med framskrivning till 2035. Antal personer per åldersklass och kön.

År	65–79 år			80–89 år			90-w år		
	M	K	Totalt	M	K	Totalt	M	K	Totalt
2020	5 229	5 443	10 672	1 348	1 966	3 314	223	504	727
2021	5 261	5 479	10 741	1 412	1 977	3 388	213	508	723
2022	5 233	5 500	10 733	1 495	2 035	3 530	231	501	733
2023	5 212	5 456	10 669	1 588	2 130	3 718	241	503	744
2024	5 158	5 392	10 550	1 722	2 209	3 931	247	522	769
2025	5 105	5 317	10 421	1 841	2 289	4 129	252	534	786
2026	5 019	5 246	10 264	1 975	2 369	4 344	254	554	809
2027	4 965	5 180	10 144	2 075	2 445	4 520	274	588	861
2028	4 935	5 132	10 068	2 142	2 499	4 641	294	609	903
2029	4 964	5 177	10 140	2 193	2 559	4 751	307	630	937
2030	5 003	5 172	10 175	2 230	2 628	4 857	318	639	957
2031	5 075	5 203	10 278	2 262	2 664	4 927	337	644	981

2032	5 151	5 179	10 331	2 257	2 719	4 974	370	666	1 037
2033	5 289	5 208	10 498	2 223	2 670	4 893	404	710	1 114
2034	5 312	5 218	10 531	2 213	2 649	4 862	448	751	1 199
2035	5 384	5 230	10 614	2 188	2 625	4 813	484	786	1 270

Diagram 5: Befolkningsprognos 2021–2030 med framskrivning till år 2035. Procentuell förändring per åldersklass utifrån år 2020.



### 3.1 Behovsbedömning omvårdnadsboende

Befolkningsförändringarna inom åldersklasserna 80 år och äldre är den förutsättning som främst påverkar behovet av särskilda boendeformer för service och omvårdnad för äldre människor som behöver särskilt stöd (omvårdnadsboende). Det totala antalet personer är självklart av betydelse men framförallt dess fördelning på olika åldersklasser. Det är en avsevärd skillnad i behov mellan en grupp personer i åldersklassen 80-84 år och en lika stor grupp personer i åldersklassen 90-94 år. Äldreförvaltningen tar hänsyn till befolkningens fördelning på årsklasser vid beräkning av behoven av framtida antal bostäder i omvårdnadsboende.

Härutöver görs bedömningar av andra påverkande faktorer som förändrad inriktning av verksamhet, förhållande mellan sjukhusvård och hemsjukvård, stabilisering till läge utan smittspridning/oro för smittspridning, påverkan av förändringar inom ordinarie bostadsbeståndet som t.ex. tillkomst av trygghetsbostäder. Dessa bedömningar har gjorts i förenklad form till denna lokalförsörjningsplan.

Genomförande av åtgärder inom det befintliga beståndet av omvårdnadsboende påverkar också behovet av nybyggnation. Detta kan vara mer omfattande renoverings-/ombyggnadsbehov eller beslut om nedläggning på grund av orsaker som att önskad standard inte kan uppfyllas eller driftsekonomi.

## **4 Omvärldsbevakning**

Omvärldsbevakning och analys är nödvändigt för att förstå vilka förändringskrafter som påverkar uppdraget. I lokalförsörjningsplanen lyfts punkter som bedöms kunna ha påverkan på nämndens lokalresurser, på kort eller lång sikt.

### **4.1 God och Nära vård**

Sveriges sjukvårdssystem förändras just nu i grunden. Omställningen till en god och nära vård syftar till att stärka och tydliggöra patientens ställning, främja integritet, självbestämmande och delaktighet. Målet är att skapa kostnadseffektiv, lättillgänglig, samordnad och nära vård på lika villkor för hela befolkningen. Fokus på sjukdom och behandling ska ersättas med hälsofrämjande och förebyggande insatser nära invånarna. Att flytta vården närmare patientens hem innebär att patienter och invånare måste vara delaktiga i att utveckla nya arbetssätt som gör det möjligt.

Det är av vikt att äldreförvaltningen bevakar och följer arbetet nationellt samt aktivt arbetar tillsammans med länets kommuner och Region Blekinge. För en omställning till nära vård behöver både våra synsätt och arbetssätt förändras och utvecklas. Allas engagemang behövs för att omställningen ska bli framgångsrik.

### **4.2 Pandemin**

Pandemins långsiktiga påverkan på äldrenämndens lokalbehov är i dagsläget svårt att analysera, det saknas kunskap för att bedöma om denna påverkan är långsiktig. Pandemin bedöms i nuläget inte ha sådan påverkan på demografin att den genom dess dödlighet direkt leder till ett minskat behov av omvårdnadsboende. Inte på lång sikt och, utifrån vad som hittills är känt, inte heller på kort sikt.

Under pandemin har fokus på vårdhygieniska frågor aktualiserats. Möjlighet till kohortvård, handtvätt och separerade flöden är exempel som kan tänkas påverka och driva kommande lokalprojekt. Under kommande lokalrevision finns möjlighet att sammanställa lokalernas förutsättningar ur ett vårdhygieniskt perspektiv genom samarbete med Regionen Blekinges hygiensjuksköterskor.

Förvaltningen behöver utifrån lärdomarna från pandemin överväga förändringar i strategiska frågor. Till exempel i Ramprogrammet för boende-, livs- och omsorgsmiljö bör vägas in om framtida planlösningar ska planeras utifrån att bidra till minskad risk för smittspridning och ökad möjlighet för den enskilde att bibehålla sociala kontakter.



Pandemin har även drivit på en diskussion ute i landet gällande behov av fler mellanboendeformer och på särskilda boenden som inriktar sig mer på sjukvårdande insatser. Vårdbehovet vid omvårdnadsboendena har ökat de senaste tio åren och hyresgästerna är skörare och i mer behov av omsorgsinsatser. Somatiskt sjuka personer har andra behov än demenssjuka, varvid våra boenden i framtiden kanske ska planeras i en större utsträckning efter de personer som ska bo där och deras särskilda behov. Här behövs omvärldsbevakning och kanske även en utblick till våra skandinaviska grannländer, Norge och Danmark.

### **4.3 Kommunala trender**

Trender i Karlskronas nära omvärld påverkar kommunen direkt. De nio kommunala trenderna är en nulägesbild av vilka trender som är viktigast för Karlskrona kommun de närmaste tre åren. För Äldrenämnden bedöms följande trender kunna få påverkan på lokalfrågorna.

#### **4.3.1 Förväntningar på en attraktiv livsmiljö för alla**

*”Allt fler väljer boendeort först och pendlar till sitt arbete snarare än att bosätta sig där arbetet finns. Det ökar kraven på kommunen att erbjuda attraktiva bostäder, bra pendlingsmöjligheter och skolor, kulturupplevelser och närhet till rekreation.”*

#### **Attraktiva boendeformer för äldre**

Bostadsmarknadens förmåga att skapa en mångfald av attraktiva boendeformer för äldre att kunna leva och bo självständigt har stor påverkan på det framtidens behov av äldreomsorg de kommande åren. I kommunens bostadsförsörjningsansvar ligger att planera för goda förutsättningar avseende äldre personers möjlighet att välja mellan olika boendeformer utifrån livssituation. Äldreförvaltningen har en naturlig del i processen men huvudansvaret ligger på annan styrelse/nämnd. Behovet av attraktiva mellanboendeformer som tillgodoser fysisk tillgänglighet och den enskildes möjligheter till trygghet och gemenskap är idag större än utbudet.

#### **4.3.2 Omställning mot ett hållbart samhälle**

*”Under våren 2020, i början av rådande coronapandemi, gapade plötsligt hyllorna tomma. Detta som en konsekvens av ”just in time” leveranser. Pandemin har tydligt visat behovet av en ökad grad av självförsörjning, både regionalt och lokalt. Behovet av utökad lagerhållning och förstärkt beredskap för extraordinära händelser fanns redan innan pandemin.”*

#### **Ökat behov av förrådsutrymmen**

Den ökade mängden skyddsmateriel ställer krav på lokalresurserna i form av ökade förrådsytor. Mängden desinfektionsmedel har ökat och adekvat förvaring av brandfarliga vätskor är en förutsättning. Många verksamheter



vittnar om att mängden varor har ökat sedan boendet planerats och det saknas förrådsutrymmen för att hantera den ökande mängden gods.

Likaså har kraven på källsortering av avfall ökat och utrymmena räcker ibland inte till för att göra detta på ett bra sätt.

#### **4.3.3 Nya krav på kommunikation**

*”Ny tid, ny teknik och nya sätt att kommunicera på har ändrat karaktären på det samhälleliga deltagandet. Informationslandskapet blir allt mer splittrat och det ställs nya krav på kommunikationen med medborgare och medarbetare.”*

När vården flyttar närmare patienternas hemmiljö behövs mobila lösningar och distansöverbyggande teknik för att vården i större utsträckning ska finnas tillgänglig när och där den behövs. Det innebär också att medarbetarnas digitala kompetens behöver säkerställas. Med digitalisering kan offentlig sektor höja servicenivån, tryggheten och delaktigheten hos invånarna samtidigt som effektiviteten och kvaliteten höjs.

Påverkan för lokalförsörjningen är i dagsläget oklar, men frågan behöver beaktas i framtida lokalprojekt.

## 5 Nämndens lokalbehov

### 5.1 Lokalbehov Hemtjänst

Kommunens hemtjänstverksamhet organiseras under Äldrenämndens verksamhetsområde hemtjänst. Hemtjänstverksamheten i kommunal regi organiseras i grupper inom geografiska områden.

En riktlinje för utformning av hemtjänstlokaler är framtagen under 2021. Geografisk placering av hemtjänstgruppernas lokaler planeras utifrån där brukarbehovet bedöms som störst.

Storlek på grupplokaler behöver ses över inför varje ny förhyrning samt vilka möjligheter det finns att samutnyttja närliggande lokaler som kan användas även av hemtjänstverksamheten.

Lokalbehov	Förtydligande	Antal platser	Tas i bruk
Lyckeby Hemtjänst	Behov av nya administrativa lokaler, till följd av utökad antal brukare inom området. Verksamheten ställer även krav på tillhörande parkeringsplatser o cykel parkering. Befintliga lokaler lämnas? Hemtjänstgruppen Lyckeby 2 (hemvist på Mölleberg) planeras samutnyttja lokaler med hemtjänstgrupp Lyckeby 1. Se behovsbeskrivning.	80-85 personer varav 40-45 nyttjar lokalerna samtidigt	2022
Trossö Hemtjänst	Behov av anpassningar av lokalerna till följd av förändrade krav exempelvis basala hygienrutiner SOSFS 2015:10, förändrade arbetssätt samt förändrad volym. Underhållsbehov av lokalerna föreligger. Se behovsbeskrivning.	70-75 personer varav 35-40 nyttjar lokalerna samtidigt	2022
Björkhaga servicehus	Inom omvårdnadsboendet Björkhaga finns ett behov av att göra mindre förändringar matsalen som upplevs liten o trång. Rullatorer och rullstolar är skrymmande därutöver så behöver personalen ha utrymme att gå runt och hjälpa till. Se behovsbeskrivning.	20-25 personer	Senast 2023-01





## 5.2 Lokalbehov Korttidsverksamhet

Korttidsplats finns för enskilda med specifikt biståndsbeslut enligt socialtjänstlagen. Inom korttidsplatsen kan den enskilde få sin omsorg/rehabilitering under kortare tid för att sedan kunna återgå till egen bostad. Korttidsplatser är en viktig insats för enskilda som har behov av extra insatser i form av rehabiliterings och omsorgsinsatser som inte kan tillgodoses i det egna hemmet.

Växelvårdsplats finns för enskilda med specifikt biståndsbeslut enligt socialtjänstlagen. Inom växelvårdsplatsen kan den enskilde få sin omsorg tillgodosedd under en kortare tid för att möjliggöra återhämtning och avlastning för dess anhörig. Den enskilde växlar mellan att bo hemma i egen bostad och att vistas på växelvårdsplatsen.

Till följd av läget i sjukvården och följdverkningar av pandemin har korttidsverksamheten på Rosengården den senaste tiden märkt av ett allt högre tryck. Beläggningsgraden är hög och vårdbehovet är stort.

Ändamålsenliga lokaler för att möta verksamhetens behov är nödvändiga.

Lokalbehov	Förtydligande	Antal platser	Tas i bruk
Korttidsplatser (Storören) 43 platser	Standardhöjning av befintliga lokaler. Underlag för åtgärderna håller på att arbetas fram. Sprinklerinstallation är i dagsläget inte planerad att ingå i projektet, men behov av utredningsarbete föreligger. Pandemins påverkan har gjort att projektet skjutits fram. Se behovsbeskrivning.	43	2022

### 5.3 Lokalbehov Omvårdnadsboende

Äldrenämndens fullgör kommunens ansvar gällande socialtjänstlagen och verksamhetsområden anges i Reglemente för äldrenämnden, fastställt av kommunfullmäktige 2018-03-22, § 83.

Kommunernas ansvar avseende bostäder för äldre regleras genom Socialtjänstlag (2001:453) 5 kap.

”5 § Socialnämnden ska verka för att äldre människor får goda bostäder och ska därutöver ge dem som behöver det stöd och hjälp i hemmet och annan lättåtkomlig service.

Kommunen ska inrätta särskilda boendeformer för service och omvårdnad för äldre människor som behöver särskilt stöd.

Nämnden är skyldig att rapportera till inspektionen för vård och omsorg IVO om beviljat bistånd enligt 4 kap. 1 § SoL inte har verkställts tre månader efter beslut fattats.

Lokalbehov	Förtydligande	Antal platser	Tas i bruk
Nättraby omvårdnadsboende	Vid sammanträde 2015-05-27 tog Äldrenämnden ursprungligt beslut om att inleda processen avseende nytt omvårdnadsboende i Nättraby. Inledande utredningar om möjliga alternativ ledde fram till beslut om ut- och ombyggnad av befintligt omvårdnadsboende Fredriksdal. Bygglov för omvårdnadsboendet Fredriksdal i Nättraby är upphävt då länsstyrelsen har bedömt att byggnationen avviker från en av detaljplanens bestämmelser. Behovet av ett omvårdnadsboende i Nättraby kvarstår. Se behovsbeskrivning.	48-60	2025
Pottholmens omvårdnadsboende	Avseende nytt omvårdnadsboende i de centrala delarna av Karlskrona beslutade äldrenämnden 2016-05-25 § 53 att fastställa kvarteret Stallet, Pottholmen, som äldrenämndens prioriterade alternativ avseende utbyggnad av nytt omvårdnadsboende inom centrala Karlskrona. Se behovsbeskrivning.	48	hösten 2025
Framtida omvårdnadsboenden	Stor ökning av befolkningen i de åldersgrupper där behovet av omvårdnadsboende är som störst. Befolkningsfördelningen inom kommunens olika geografiska områden pekar i nuläget på att en lokalisering i östra kommundelen är mest aktuell. Behovsbeskrivning är ännu ej upprättad.	60	hösten 2031
Framtida omvårdnadsboenden	Stor ökning av befolkningen i de åldersgrupper där behovet av omvårdnadsboende är som störst. I nuläget kan inte kommunen preciseras. Behovsbeskrivning är ännu ej upprättad.	60	2036
Panterns omvårdnadsboende	Stiftelsen Hemmet har informerat äldreförvaltningen o fastighetsavdelningen om planering för stambyte och underhållsåtgärder inom C-huset Panterns omvårdnadsboende. I samband med dessa åtgärder bedömer äldreförvaltningen att det finns behov av att se över och planera för förbättringsåtgärder inom	44	Vår/sommar 2023



	boendemiljön. Ev sprinklerinstallation. Se behovsbeskrivning.		
Fregatten och af Klint avd 6 och 7	Omvandling av serviceboende till omvårdnadsboende. I samband med dessa åtgärder bedömer äldreförvaltningen att det finns behov av att se över och planera för förbättringsåtgärder inom boendemiljön. Behov av exempelvis ombyggnader av lägenheter till gemensamhetsutrymmen. Se behovsbeskrivning.		2022
Fridlevstad	Äldrenämndens beslut om nytt omvårdnadsboende i Rödeby inkluderade nedläggning av omvårdnadsboende Fridlevstad med 16 bostäder. Äldrenämnden beslutar 2021-01-27 § 2, genom fastställande av Behovsanalys omvårdnadsboende 2021–2036, att upphäva tidigare beslut gällande nedläggning av omvårdnadsboendet Fridlevstad. För att, under kommande 5-årsperiod, kunna upprätthålla standarden på lokalerna på boendet på en skälig nivå har en översiktlig inventering gjorts. Se behovsbeskrivning.		2022

## **6 Övrigt lokal-/investeringsbehov**

### **6.1 Arbetsmiljö lokaler**

Under hösten 2021 fattades misstanke om byggnadsrelaterad ohälsa på boendena Lövgrund, Tvegölja och Ljungskär. En fuktkonsult är nu anlitad och ett utredningsarbete påbörjat där verksamheten finns representerad i arbetsgruppen. Utredningsarbetet beräknas vara klart i början av 2022 och eventuella åtgärder kommer att föreslås.

Under senhösten 2021 har problem med bubblor i golvmaterial lyfts på Hammarbygården. Det kan finnas fog att misstänka att det kan förekomma byggnadsrelaterad ohälsa i lokalerna, men det är ännu för tidigt att dra några slutsatser.

### **6.2 Lokalrevision**

Under 2022 planerar äldreförvaltningen att tillsammans med förvaltare från fastighetsavdelningen genomföra en lokalrevision. Revisionen kommer att genomföras i enlighet med Policy för Lokalförsörjning och lokalförsörjningsprocess i Karlskrona kommun beslutad av kommunfullmäktige 2020-04-02 § 56.

En lokalrevision innebär en inventering av befintliga lokalresurser och beskrivning av lokalbehov utifrån verksamhetens utveckling.

Syftet med lokalrevisioner är att få ett samlat grepp om verksamheternas nuvarande och framtida behov av lokaler och om det tillgängliga lokalbeståndet motsvarar verksamhetens behov.

I samband med lokalrevisionen planeras att ta med behov av förbättringar/förändringar i befintliga utemiljöer tillhörande omvårdnadsboende.

Även inventering av brandskyddet är en viktig del för att få ett helhetsperspektiv om en fastighets status. I samband med lokalrevisionen kommer därför ett strategiarbete initieras mellan äldreförvaltningen, fastighetsavdelningen, räddningstjänst och Karlskronahem.

Under kommande lokalrevision behöver hyreskontrakt gås igenom och budget för underhåll planeras och säkerställas.

Vid arbetet med lokalrevisionen finns möjlighet att arbeta med jämförande nyckeltal för befintliga boenden. Arbetet med nyckeltal kräver dock att underlaget är jämförbart. Vilka uppgifter som finns över fastigheterna är i dagsläget oklart.

Utkomsten av lokalrevisionen ska utöver syftet ge en fingervisning om behov och prioriteringsordning.



### **6.3 Inventarier och reinvesteringar**

Inför uppstart av nya omvårdnadsboende skall alltid investeringsmedel för att inreda och utrusta boendets gemensamma ytor planeras att ingå i den totala investeringsutgiften.

För Pottholmens omvårdnadsboende finns behov av att tidigt fastställa gränsdragningar och kostnadsfördelningar mellan fastighetsägare, äldreförvaltningen samt upphandlad driftsentreprenör.

Med erfarenhet från Movägens omvårdnadsboende, som byggts i egen regi, behövs en tydlig gränsdragnings och budgetering för verksamhetskostnader. Sveriges Kommuner och Regioner, SKR, har en gränsdragningslista som bör inarbetas i projekt i egen regi. Med tydliga gränsdragningar minskar risken för dubbelarbete och att saker glöms bort och faller mellan stolarna. Vid nya boenden får ej heller driftbudget för förbrukningsmateriel eller utrustning glömmas bort. Utrustningsplaneringen bör ske i tidigt skede och kan med fördel arbetas in i ett rumsfunktionsprogram eller underlag för projektering.

Investeringskostnader för komfortkyla, sprinkler och personlyftar är exempel som inte kan finansieras inom ramen för äldrenämndens investeringsbudget. Kompletteringarna planeras tillsammans med fastighetsägarna, oftast tillsammans med att andra åtgärder inom boendet ska åtgärdas eller vid uppkomna utökade myndighetskrav. Dessa förbättringsåtgärder och arbetsmiljökrav kan orsaka betydande hyreshöjningar som kan vara svårt att finansiera inom befintlig driftsbudget varvid driftbudgeten kan behöva ökas.