



Lokalbehov 2028–2037

Socialnämnden

Fastställt av socialnämnden
Framtagen av socialförvaltningen
Datum 2026-10-22
Gäller 2028-2037
Ärendenr SON 2026/486
Version [1.0]

Lokalbehov 2028–2037

Innehåll

1 Inledning.....	3
1.1 Syfte med dokumentet.....	3
1.2 Kort om lokalförsörjningsprocessen och styrande principer	3
2. Lokalernas nuläge och framtida behov.....	3
2.1 Verksamhetens uppdrag, mål och förändringar	3
2.2 Omvärldsförändringar och externa krav.....	4
2.3 Lokalernas kapacitet, fördelning och nyttjande.....	4
2.4 Lokalernas funktion och upplevd kvalitet	5
3. Fakta och kostnader	4
3.1 Lokalyta per förvaltning.....	6
3.2 Lokalkostnadsutveckling	6
3.3 Underhållsplan och åtgärder	8
3.4 Pågående och planerade lokaländringar.....	10
4. Prioriterade lokalbehov	10
4.1 Kriterier för prioriterade lokalbehov	10
4.2 Översikt över prioriterade lokalbehov	10
4.3 Beskrivning av prioriterade lokalbehov.....	11
4.4 Övriga behov av lokalåtgärder	12
4.5 Förändringar i prioriterade lokalbehov	12

1 Inledning

Dokumentet används för att redovisa nämndens långsiktiga lokalbehov som underlag till Region Gotlands lokalförsörjningsplan.

1.1 Syfte med dokumentet

Dokumentet ger en samlad och jämförbar bild av nämndens nuvarande och framtida lokalbehov.

Det fungerar som stöd i att analysera hur verksamhetens mål och förändringar påverkar lokalbehoven. Målet är att skapa samsyn, identifiera angelägna behov och stödja en hållbar och långsiktig lokalplanering.

Dokumentet används som:

- Underlag för beslut i nämnden
- Underlag till Region Gotlands lokalförsörjningsplan
- Grund för budget- och investeringsbeslut

1.2 Kort om lokalförsörjningsprocessen och styrande principer

Arbetet följer Region Gotlands lokalförsörjningsprocess, som bygger på principer om samordning, ändamålsenlighet, kostnadseffektivitet, hållbarhet och god framförhållning. Mer information om processen och de styrande principerna finns i den regiongemensamma lokalförsörjningsplanen:

<https://intra.gotland.se/sidor/styrning-och-organisation/verksamhetsstyrning/lokalforsorjningsprocessen.html>
[Lokalförsörjningsprocessen - Region Gotland](#)

2. Lokalernas nuläge och framtida behov

Kapitlet beskriver hur uppdrag, omvärld och befintliga lokaler påverkar framtida lokalbehov.

2.1 Verksamhetens uppdrag, mål och förändringar

Socialförvaltningens uppdrag är att bidra till goda livsvillkor för människor som vistas på Gotland. Socialförvaltningens arbete syftar till att de medborgare som har behov av socialtjänstens stöd ska uppleva att de får tjänster av god kvalitet och som utgår från individens behov. Socialförvaltningens verksamheter har cirka 1 600 medarbetare som dygnet runt ger stöd, vård och omsorg till brukarna. Socialförvaltningen arbetar också med ett flertal privata utförare.

Uppdraget innebär att arbeta hälsofrämjande, förebyggande och stödjande till:

- personer med funktionsnedsättning
- barn och ungdomar
- personer med missbruk eller beroendeproblematik
- personer med behov av ekonomiskt stöd
- våldsutsatta och våldsutövare
- personer med behov av hemtjänst
- personer med behov av särskilt boende
- personer med behov av hälso- och sjukvård i hemmet.

Socialförvaltningen bedriver verksamhet över hela Gotland och har verksamhetslokaler över hela ön med koncentration till de större tätorterna. Socialförvaltningens organisation består av två avdelningar som är beställare av insatser och fem avdelningar som är utförare av beslutade insatser enligt socialtjänstlagen. Till de utförande avdelningarna finns styrande och stödjande avdelningar och enheter. Socialförvaltningens uppdrag är att bedriva en effektiv och välfungerade verksamhet med brukarna i centrum

2.2 Omvärldsförändringar och externa krav

Socialtjänstlagen är en lagstiftning där beviljade insatser ska verkställas i enlighet med beslut. Om insatser inte verkställs enligt beslut riskerar Region Gotland att få betala särskild avgift. Rapportering av icke verkställda beslut sker kvartalsvis till Inspektionen för vård och omsorg (IVO).

På Gotland är det lag om valfrihet (LOV) inom hemtjänsten, vilket innebär att hemtjänsttagaren själv kan välja vilken av Region Gotlands godkända utförare, som de vill ha insats ifrån. Detta innebär att antalet personer som väljer kommunal hemtjänst kan variera och detta kräver en flexibel organisation. Anpassning av verksamheten sker kontinuerligt vilket påverkar behovet av lokaler över hela ön.

Den demografiska utvecklingen på Gotland visar på att det kommer att bli en åldrande befolkning den kommande tioårsperioden. En äldre befolkning medför ofta ett ökat behov av insatser inom äldreomsorg men även av hälso- och sjukvårdande insatser. Erfarenheter av den senaste tiden är att konsumtionsfaktorn av hjälpinsatser minskar jämfört med tidigare år och fler äldre klarar sig själv högre upp i åldrarna utan insatser. Här är också viktigt att det byggs bostäder som är tillgängliga och anpassade för en åldrande befolkning. Detta gör att behovet av särskilt boende senareläggs. Fler kan bo kvar i det egna hemmet med insatser från till exempel hemtjänst och hälso- och sjukvård i hemmet.

2.3 Lokalernas kapacitet, fördelning och nyttjande

Särskilt boende för äldre på Gotland:

För närvarande finns på Gotland totalt 701 bostäder. Region Gotland äger enbart tre fastigheter med cirka 120 av dessa boendeplatser (Tingsbrogården, Katthammarsvik och Odvalds i Klintehamn). Resterande bostäder hyrs in via blockhyresavtal eller ramavtal. Korttidsenheten på Korpen är en fastighet som Region Gotland äger, men klassificeras inte som ett särskilt boende då det är en korttidsverksamhet. I prognosen under den kommande 10-årsperiod, bedömer vi att vi kommer behöva ytterligare cirka 200 platser i särskilt boende.

Vi bedömer att behovet är två boenden om 90 platser inom perioden 2028–2037

Underlag från bilaga:

STY-07817-v.11.0 Plan för särskilt boende för äldre inom Region Gotland 2024–2033

Bostad med särskild service inom LSS och SoL

Gruppboendestäder LSS (lagen om stöd och service för vissa funktionshindrade):

På Gotland finns 2025 93 st LSS gruppboendestädslägenheter fördelat på 16 enheter. Enbart en av gruppboendestäderna äger Region Gotland och resterande 15 fastigheter är inhyrda. Det köps även in ett mindre antal platser efter behov från privata utförare. Den demografiska

utvecklingen påvisar ett ökat behov av boenden, men det är svårt att prognostisera då underlaget på Gotland är litet. Under 2027 kommer det att startas nytt gruppboende LSS på Silvergatan i Hemse.

Vi bedömer att behovet är ytterligare två boenden om 6 platser inom perioden 2028–2037

Underlag från bilaga:

STY-08329-v.12.0 Plan för bostäder med särskild service för personer med funktionsnedsättningar 2025–2034

Gruppboendestad SoL, för personer med psykiska funktionsnedsättningar:

På Korpen finns ett boende som inrymmer 6 bostäder som Region Gotland äger. Fastigheten och bostäderna är inte fullt tillgänglighetsanpassade för verksamheten. Utöver detta så köper socialnämnden cirka 40 platser från privata utförare på Gotland och på fastlandet.

Det bedöms att behovet är en ny gruppboendestad enligt SoL om 10-15 platser inom perioden 2028–2037.

Underlag från bilaga:

STY-08329-v.12.0 Plan för bostäder med särskild service för personer med funktionsnedsättningar 2025–2034

Servicebaser SoL och LSS:

På Gotland hyr socialförvaltningen in drygt 130 lägenheter för verksamheter och insatser enligt socialtjänstlagen och LSS. Huvuddelen hyrs in från AB Gotlandshem. Det är ett mindre behov av utökning och bedömningen är att det kan lösas i samverkan med AB Gotlandshem genom inhyrning. Lokaler för verksamheter: Socialförvaltningen hyr utöver bostäderna drygt 100 olika lokaler för sina verksamheter. Dessa lokaler används främst till administration, verksamhetslokaler och förråd. Ett ständigt förändringsarbete pågår i dessa lokaler finns för att möta upp nya krav enligt arbetsmiljö, säkerhet och beredskap. Den demografiska utvecklingen påverkar också var på Gotland verksamhetslokalerna bör vara lokaliserade.

2.4 Lokalernas funktion och upplevd kvalitet

Socialförvaltningen har ett antal äldre lokaler och bostäder. Dessa har anpassats efterhand för att fungera för verksamhet och enligt lagkrav. Socialstyrelsen ger förutsättningar för utformning och anpassning av lokaler för verksamheter inom SoL och LSS. Det har under de senaste 15 åren moderniserats och utökats med äldreboende över hela Gotland. Nu behöver vi bygga större enheter för att möta de ökade behov som finns. Detta även för att kunna driva boendet på ett resursmässigt sätt för att få en hållbar ekonomi. Många av våra lokaler behöver förse med utökad möjlighet till förråd och stabilare driftförhållanden som reservkraft och planer för reservvattenförsörjning. Detta för att kunna öka kontinuiteten i verksamheterna i händelse av störningar i samhället, och för att värna om våra boende och vårdtagare.

3. Fakta och kostnader

I detta kapitel redovisas fakta om nämndens lokaler, lokalkostnader, planerat underhåll samt pågående och planerade lokalåtgärder. Underlaget tas fram med stöd av fastighetsförvaltningsavdelningen.

Tabell 1: Fastighetsbestånd (2025)

Typ av yta	Area (BRA m²)	Andel av total yta
Regionägda lokaler	410 000	79 %
Inhyrda lokaler	110 000	21 %
Totalt	520 000	100 %

I redovisningen används två olika ytbegrepp: bruksarea (BRA) och kontraktsarea. De mäter olika delar av lokalbeståndet och är därför inte direkt jämförbara.

- Bruksarea (BRA) avser byggnadens totala invändiga yta och används för att beskriva Region Gotlands fastighetsbestånd.
- Kontraktsarea avser den yta som omfattas av ett internhyreskontrakt, inklusive andel av gemensamma utrymmen.

Skillnaden beror främst på att vissa tekniska utrymmen, undercentraler och kommunikationsytor ingår i byggnadens BRA men inte i kontraktsarean.

3.1 Lokalyta per förvaltning

Region Gotlands samlade internhyreskontrakt omfattar cirka 370 000 m². Det motsvarar den del av regionens egna och inhyrda lokaler som disponeras av verksamheterna genom internhyreskontrakt.

Utöver dessa ytor finns bland annat gemensamma funktioner, drift- och servicelokaler, tillfälligt lediga lokaler samt lokaler och lägenheter som hyrs ut externt. De externt uthyrda ytorna omfattar cirka 56 000 m².

Fördelning av internhyreskontrakt, area per nämnd

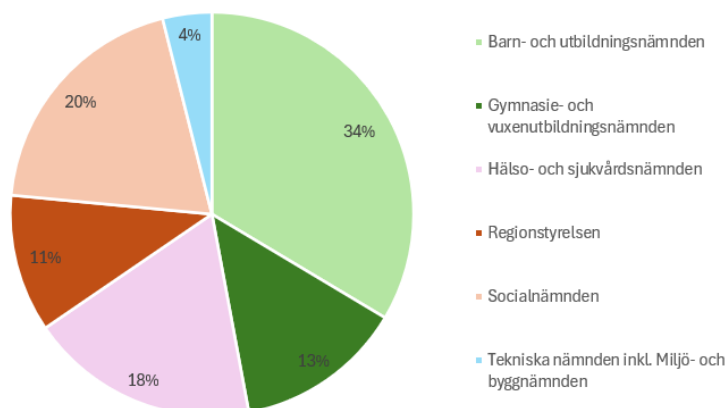


Diagram 1: Fördelning kontraktsarea per nämnd.

3.2 Lokalkostnadsutveckling

Region Gotland tillämpar en internhyresmodell där respektive nämnd bär kostnaden för de lokaler som verksamheten nyttjar. Internhyran synliggör därmed lokalkostnaderna i verksamheterna.

Region Gotlands samlade kostnader för egna och inhyrda lokaler har ökat över tid. Utvecklingen påverkas bland annat av ökade kostnader för energi, VA och byggnation. Nedgången efter 2017 förklaras främst av införandet av komponentavskrivningar, vilket innebar förändrade avskrivningstider och tillfälligt lägre avskrivningskostnader.

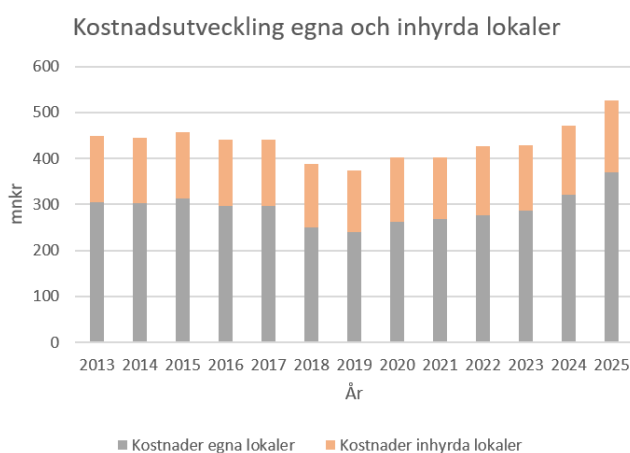


Diagram 2: Kostnadsutveckling av egna och inhyrda lokaler över tid.

Diagrammet visar Region Gotlands totala lokalkostnader per år, fördelade på egna och inhyrda lokaler.

Uppdaterade uppgifter om lokalkostnader och kommande internhyror redovisas i den regiongemensamma lokalförsörjningsplanen.

Socialförvaltningen kommer under den kommande 10-årsperioden få ökade kostnader för lokaler. Utökade uppdrag kommer att generera ökade lokalbehov för verksamheterna och därmed ökade kostnader. När det gäller våra lagstyrda och biståndsbedömda särskilda boenden för äldre- och funktionsnedsatta, så behöver dessa utvecklas och moderniseras.

Funktionsprogram för särskilt boende för äldre samt för gruppboende LSS finns och är styrande vid nyproduktion och större ombyggnationer. Behovet av nya lokaler samt de höga

byggkostnaderna ger betydligt högre byggkostnad, vilket påverkar hyreskostnaden. Det blir en hög driftkostnad för verksamheten, och dessa kostnader ryms inte inom tilldelad budgetram. Därför kommer socialnämnden att behöva begära tilläggsanslag för ökade lokalkostnader när nya boenden tas i drift.

3.3 Underhållsplan och åtgärder

Region Gotland har en långsiktig plan för underhåll av regionens fastigheter. Planen ska också skapa förutsättningar att samordna underhållsåtgärder med förvaltningarnas behov av verksamhetsanpassningar och lokalförändringar. På så sätt kan större underhåll genomföras samtidigt som anpassningar eller ombyggnader sker, vilket ger mer

kostnadseffektiva projekt. Även åtgärder kopplade till energi- och klimatprojekt ska i så stor utsträckning som möjligt samordnas med underhållsåtgärderna.

Prioritering

1. System som uppnått sin tekniska livslängd och ska uppfylla krav på en fastighetsägare i form av myndighetskrav.
2. Underhållsåtgärder som syftar till att skydda klimatskalet (tak, fasad och fönster)
3. Åtgärder som leder till sänkta driftkostnader samt minskad påverkan på miljön.
4. Övriga åtgärder

Samtliga åtgärder ska göras på ett sådant sätt att:

- Fokus på energi och klimatförbättringar prioriteras.
- Störningar för verksamheterna minimeras

Tabell 1: Underhållsplan från Teknik- och samhällsbyggnadsförvaltningen, TSF (socialförvaltningens lokaler)

Åtgärd	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
Korpen Hus 01 Visby	X	X								
Tingsbrogården Duss 2:2 Bro	X									
Gruppbostad Melonen 3 Visby	X									
Barn kortis LSS Korpen Hus 13	X									
Säbo & vårdcentral Fasanen 10 Hemse		X			X					
SOF Villa vie Kilåkern 1 Othem				X						
SOF Bråtet Planen 2 Othem					X	X				
Gruppbostad Sicklings 5:22 Klinte							X			
Händelsecentrum Korpen hus 14							X			
Gruppbostad Visby Stickerskan 17								X		
Korpen Hus 08 Visby								X		
Korttids Korpen Hus 05									X	
Ga. Vårdcentralen Sicklings 1:113 Klinte										X

Stuxgården säbo Stux 1:297 Bunge										X
Birkagatan 1A Korpen hus 11 Visby										X
Fsk Bryggaren 3 Visby										X

3.4 Pågående och planerade lokaländringar

I detta kapitel redovisas lokalåtgärder där genomförandet har påbörjats eller planeras påbörjas under år 2027. Detta omfattar exempelvis investeringar, inhyrningar eller avvecklingar som har gått vidare från analys, prioritering och planering och nu befinner sig i genomförandefas – eller står inför praktiskt genomförande inom kort.

- Ändrat användande av Åvallegårdens lokaler från SäBo till lokal för daglig verksamhet LSS samt personalbostäder. 2026 Q4
- Flytt av hemtjänstens administration från Tallundsgatan 2027-02-28
- Samlad hemtjänst i Visby, en central lokal för all hemtjänst.
- Samlad hemtjänst norra Gotland
- Säkerhetshöjande åtgärder IFO, säkra mötesrum, utökning av lokaler
- Utökning av lokaler för daglig verksamhet LSS.

4. Prioriterade lokalbehov

Det här kapitlet omfattar prioriterade lokalbehov där genomförandet ännu inte har påbörjats, utan behovet befinner sig i behovsanalys eller förstudiefas.

Endast behov där åtgärden förväntas påbörjas från och med 2028 ska tas med här. Behov med genomförandestart 2027 eller tidigare redovisas istället i kapitel 3.4.

4.1 Kriterier för prioriterade lokalbehov

För att ett lokalbehov ska omfattas av den regiongemensamma lokalförsörjningsplanen krävs att det uppfyller minst ett av följande kriterier:

- Ytförändring >200 m²
- Investering >5 mnkr
- Strategisk betydelse för regionen

Utöver att kriterierna uppfylls ska behovet också vara prioriterat av nämnden. Endast de behov som nämnden själv bedömer som angelägna bör redovisas i detta kapitel.

4.2 Översikt över prioriterade lokalbehov

Huvudprocess för lokalförsörjning

Lokalbehov inom Region Gotland följer en gemensam lokalförsörjningsprocess:

Analys – Prioritering – Planering – Genomförande – Avslut.



Bild 1: Huvudprocess, lokalförsörjning.

Arbetet inleds alltid med en behovsanalys för att identifiera om det finns ett faktiskt lokalbehov, vad det beror på och vilka mål som ska uppnås. Behovet prioriteras sedan innan resurser kan avsättas för vidare planering. Planeringsfasen innebär att möjliga lösningar utreds, exempelvis genom en förstudie. I genomförandefasen vidtas konkreta åtgärder för att lösa behovet – det kan handla om att skaffa mark, bygga nytt eller bygga om, hyra in, köpa, sälja eller demontera lokaler. Avslut innebär drifttagning, inflyttning, uppföljning av mål och avslut av processen.

Tabell 2: Nästa steg i processen för prioriterade lokalbehov

Lokalbehov	Nästa steg i processen	-27	-28	-29	-30	-31	-32	-33	-34	-35	-36	-37
Gruppbo LSS	Analys			X								
SäBo 1	Analys				X							
Gruppbo SoL	Analys				X							
SäBo 2	Analys							X				
Gruppbo LSS	Analys									X		

4.3 Beskrivning av prioriterade lokalbehov

Tabell 3.1-3.x: Prioriterade lokalbehov

Behovets nr och namn	Gruppbo LSS
Vad är behovet?	Ny gruppbo om 6 platser
Var?	Visby
När behöver behovet vara löst?	2029
Skede i processen	Analys
Orsak till behovet	Fler brukare
Önskad effekt	Möta behovet av insatser
Prövade alternativ	Inte aktuellt
Risker om inget görs	Personer med behov av stöd som inte kan verkställas, vilket är en risk att personer far illa. Risk för avgifter till IVO om icke verkställda beslut inom 3 månader.

Behovets nr och namn	SäBo 1
Vad är behovet?	Nytt särskilt boende om 90 platser
Var?	Visby eller Slite
När behöver behovet vara löst?	2030
Skede i processen	Analys
Orsak till behovet	Fler brukare
Önskad effekt	Möta behovet av insatser
Prövade alternativ	Inte aktuellt

Risker om inget görs	Personer med behov av stöd som inte kan verkställas, vilket är en risk att personer far illa. Risk för avgifter till IVO om icke verkställda beslut inom 3 månader.
----------------------	---

Behovets nr och namn	Gruppboendestad SoL
Vad är behovet?	Nytt särskilt boende om 10-15 platser
Var?	Roma
När behöver behovet vara löst?	2030
Skede i processen	Analys
Orsak till behovet	Fler brukare
Önskad effekt	Möta behovet av insatser
Prövade alternativ	Inte aktuellt
Risker om inget görs	Personer med behov av stöd som inte kan verkställas, vilket är en risk att personer far illa. Risk för avgifter till IVO om icke verkställda beslut inom 3 månader.

Behovets nr och namn	SäBo 2
Vad är behovet?	Nytt särskilt boende om 90 platser
Var?	Visby eller Slite
När behöver behovet vara löst?	2033
Skede i processen	Analys
Orsak till behovet	Fler brukare
Önskad effekt	Möta behovet av insatser
Prövade alternativ	Inte aktuellt
Risker om inget görs	Personer med behov av stöd som inte kan verkställas, vilket är en risk att personer far illa. Risk för avgifter till IVO om icke verkställda beslut inom 3 månader.

4.4 Övriga behov av lokalåtgärder

- Samlad hemtjänst i Visby
- Samlad hemtjänst norra Gotland
- Lokaler för daglig verksamhet LSS
- Säkerhetsanpassning och utökning av lokaler för individ- och familjeomsorgen
- Säkerhetshöjande åtgärder särskilda boenden
- Samsjuklighetsutredningen 2028 kan påverka lokalbehov

4.5 Förändringar i prioriterade lokalbehov

I förhållande till senaste SON lokalbehov 2027–2036

Tabell 4: Förändringar i Lokalbehov

Lokalbehov	Typ av förändring	Kort beskrivning
------------	-------------------	------------------

SäBo 1	Ändrat behov	Tidplan senarelagd från 2029 till 2030, pga förändrat behov
--------	--------------	--