

Handläggare
Marie Björkman
Telefon: 08-50836265**Till**
Äldrenämnden
16 december 2025

Skrivelse om byggnation av vård- och omsorgsboenden för egen regi

Svar på skrivelse av Nike Örbrink (KD), Hugo Laigar m.fl. (M), Margita Jacobsson (L) och Thomas Wihlman (C).

Förvaltningens förslag till beslut

Äldrenämnden antar förvaltningens tjänsteutlåtande som svar på skrivelsen om byggnation av vård- och omsorgsboenden för egen regi.

Sammanfattning

Ledamöterna Nike Örbrink (KD), Hugo Laigar (M), Margita Jacobsson (L) och Thomas Wihlman (C) har lämnat en gemensam skrivelse angående byggnationer av vård och omsorgsboenden för egen regi. I skrivelsen ställer ledamöterna två frågeställningar, dels om hur många vård- och omsorgsboenden i stadens egen regi som har börjat byggas sedan hösten 2022, dels om detta ligger i linje med det prognosticerade behovet i 2026 års äldreboendeplan. Äldrenämnden beslutade den 21 oktober år 2025 att överlämna skrivelsen till förvaltningen för beredning.

När det gäller nybyggnation av vård- och omsorgsboende i stadens egen regi kommer ett nytt vård- och omsorgsboende att uppföras i Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsförvaltning med planerad byggstart under 2026. Det nya boendet innebär ett nytillskott på 72 lägenheter.

Givet att nuvarande planering ligger fast, kommer staden att ha 43 vård- och omsorgsboenden inom det egna beståndet i början av 2030-talet, vilket motsvarar 48 procent av det totala beståndet. När det gäller privata utförare, kan staden inte styra över nyetableringar så länge utförare uppfyller fastställda kriterier. Att planera för vård- och omsorgsboenden är omgärdat av en rad utmaningar, framför allt när det gäller tillgången till lämplig mark och de detaljerade och långdragna detaljplaneprocesserna *vilket påverkar både staden och privata byggherrar*. Det nya arbetssättet Samordnad äldreboendeplanering, SÄB, vad gäller planeringen av bland annat vård- och omsorgsboende som kommer att etableras under år 2026 bedöms kunna bidra till att behov och tillgång på

platser fångas upp på ett tydligare sätt, vilket kan bidra till en ökad framförhållning i planeringsprocessen.

Ärendet

Ledamöterna Nike Örbrink (KD), Hugo Laigar (M), Margita Jacobsson (L) och Thomas Wihlman (C) har lämnat en skrivelse angående byggnationer av vård och omsorgsboenden för egen regi. Äldrenämnden beslutade den 21 oktober år 2025 att överlämna skrivelsen till förvaltningen för beredning.

Ledamöterna lyfter i skrivelsen fram det prognosticerade behovet av vård- och omsorgsboenden i staden, som utifrån nu kända omständigheter innebär ett behov av cirka 35 nya vård- och omsorgsboenden. I skrivelsen hänvisas till principen om 60/40, som innebär att minst 60 procent av vård- och omsorgsfastigheterna inom stadens geografiska område ska finnas inom stadens eget fastighetsbestånd.

Ledamöterna ställer i skrivelsen följande frågeställningar:

- Hur många vård- och omsorgsboende i egen regi (d.v.s. beställda från Micasa för drift i egen regi) har börjat byggas sedan hösten 2022?
- Ligger detta antal i linje med det prognostiserade behovet enligt äldreboendeplanen eller finns det tecken på att antalet påbörjade projekt (ej i planeringsfasen utan faktisk byggnation) släpar efter prognosen?

Ärendets beredning

Ärendet har beretts inom avdelningen för stadsövergripande äldreomsorgsfrågor. Samverkan med de fackliga organisationerna har skett i förvaltningsgruppen den 10 december år 2025.

Kommunstyrelsens pensionärsråd har tagit del av ärendet den 9 december år 2025 och det för socialnämnden, äldrenämnden och överförmyndarnämnden gemensamma rådet för funktionshinderfrågor den 4 december år 2025.

Förvaltningens synpunkter och förslag

När det gäller nybyggnation av vård- och omsorgsboenden i stadens egen regi, så pågår för närvarande rivning av den befintliga byggnaden på Årstavägen, även kallad Ånn, i Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsförvaltning. Rivningen beräknas pågå fram till mars år 2026, och därefter startar uppförandet av nya byggnader. Projektet beräknas vara klart till hösten 2028.

Det tidigare Årsta vård- och omsorgsboende, som låg i en av de byggnader som nu rivs, har inte använts som vård- och omsorgsboende sedan flera år tillbaka då det inte uppfyllt arbetsmiljökraven. Därav är dessa 77 platser redan avräknade när

boendet lades ner. Det nya boendet kommer att innehålla 72 lägenheter och samtliga blir ett tillskott för staden. Utöver Årsta nya vård- och omsorgsboende finns ytterligare fyra nyproduktionsprojekt i kommunal regi i planeringsstadiet.

Nyproduktion av vård- och omsorgsboenden är omgärdat av en rad utmaningar för såväl staden som fastighetsägare som för privata aktörer, framför allt handlar det om att hitta lämplig tomtmark. Inriktningen vid projektering av nyproduktion av vård- och omsorgsboenden med staden som beställare är att möjliga tomter ska vara ändamålsenliga, ha god tillgänglighet samt att de helst ska ligga i nära anslutning till kommunikationer. Ett vård- och omsorgsboende har hårt styrda krav på utformning för att vara funktionellt för såväl boende som personal. Ur ett driftekonomiskt perspektiv bör antalet lägenheter ligga någonstans mellan 80 och 100, vilket innebär ett fotavtryck om cirka 1 500 kvadratmeter markyta.

Ytterligare en utmaning är de detaljerade och långdragna detaljplaneprocesserna som påverkar samtliga aktörer. Processen från markanvisning till inflyttning kan numera uppgå till cirka 13 år. Detta kan förklaras med komplexa planeringsfrågor, allt fler detaljerade krav på olika utredningar i detaljplanearbetet samt att många detaljplaner överklagas innan de kan vinna laga kraft.

Enligt 2026 års boendeplan, som antogs av äldreutskottet den 21 oktober år 2025 (dnr. ALD 2025/326), visar prognosen på en omfattande ökning av behovet av vård- och omsorgsboende under de kommande decennierna. Behovet kommer så vitt kan bedömas inte att kunna tillgodoses enbart inom stadens eget bestånd eller med de fastigheter som nu finns planering för. Staden kommer även fortsättningsvis att ha behov av att köpa platser på vård- och omsorgsboenden i privat regi.

För närvarande finns 81 vård- och omsorgsboenden inom stadens geografiska område, varav 39 inom stadens eget bestånd. Enligt den planering som för närvarande föreligger, kommer staden att år 2031 ha 43 vård- och omsorgsfastigheter inom det egna beståndet. Givet att planeringen och antalet nytillskott ligger fast, motsvarar det 48 procent av det totala beståndet vård- och omsorgsfastigheter inom staden. Planeringsinriktningen 60/40 är en långsiktig inriktning för att säkra stadens rådighet över omsorgsfastigheter.

Processen för planering av bland annat vård- och omsorgsboenden har varit föremål för översyn och ett nytt arbetssätt kommer att etableras under år 2026. Detta kommer sannolikt att kunna bidra till

att behov och tillgång till platser i såväl kommunal som privat regi kan fångas upp på ett tydligare sätt, vilket kan bidra till en ökad framförhållning i planeringsprocessen.

Förvaltningen vill också tillägga att staden inte har rådighet över etablering av drift av vård- och omsorgsboenden i privat regi. Grundregeln i lag (2008:962) om valfrihetssystem (LOV) är att en utförare som uppfyller kriterierna ska godkännas. Som beställare kan staden endast begränsa antalet utförare genom valfrihetssystemets konstruktion, till exempel geografiskt område.

Förvaltningen föreslår att äldrenämnden antar tjänsteutlåtandet som svar på skrivelsen.

Karin Bülow
Äldredirektör
Äldreförvaltningen

Jonna Hermansson
Avdelningschef
Äldreförvaltningen

Bilagor

1. Skrivelse av ledamöterna Nike Öbrink (KD); Hugo Laigar m.fl. (M), Margita Jacobsson (L) och Thomas Wihlman (C) gällande byggnation av vård- och omsorgsboende för egen regi.

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Karin Bülow, Förvaltningschef	2025-12-02