

Handläggare
Richard Hultman
Telefon: 08-50814585**Till**
Enskede-Årsta-Vantörs
stadsdelsnämnd 2025-05-22

Avveckling av boendeplatser och uppsägning av hyresavtal – Hemsystem 1, Högdalens vård- och omsorgsboende

Förvaltningens förslag till beslut

1. Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnd avvecklar två avdelningar på Högdalens vård- och omsorgsboende.
2. Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnd ger förvaltningen i uppdrag att säga upp de aktuella hyresavtalen för Högdalens vård- och omsorgsboende.
3. Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnd ansöker om att kommunstyrelsens ekonomiutskott godkänner avveckling av två avdelningar inom Högdalens vård- och omsorgsboende och uppsägning av aktuella hyresavtal.
4. Ärendet justeras omedelbart.

Sammanfattning

Högdalens vård- och omsorgsboende ligger på Ripsavägen 38-40 och ägs av Micasa. Boendet har totalt 158 lägenheter, varav 135 lägenheter används till olika vårdformer (demens-, somatik-, korttids- och växelvårdsplatser).

I äldreboendeplanen konstateras att möjligheterna att anpassa boendet till ett godkänt vård- och omsorgsboende är mycket begränsade. Avdelningarna 1A och 2A har sedan flera år inte använts för sitt primära syfte som är gruppboende. Ytorna är lätta att avskilja från övriga verksamheter och därmed möjliga att hyra ut till annan verksamhet. De kan också användas som evakueringsplatser för stadens andra boenden som är föremål för renovering eller annat. Enligt förvaltningens beräkningar kommer avvecklingen innebära ca 2,0 mnkr/år i minskad hyreskostnad efter den tvååriga uppsägningstiden.

Förvaltningen föreslår att Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnd beslutar att avveckla avdelningarna 1A och 2A på Högdalens vård- och omsorgsboende och att förvaltningen får i uppdrag att säga upp hyresavtalen med fastighetsägaren Micasa.

Bakgrund

Vård- och omsorgsboende är en gemensam benämning för särskilt biståndsprövat boende med heldygnsomsorg. Antalet lediga platser varierar över tid och påverkas av olika faktorer. Det har sedan ett antal år funnits ett överskott på platser eftersom antalet äldre legat på lägre nivåer. Överskottet på platser skiljer sig åt mellan olika stadsdelsområden där efterfrågan på platser i innerstaden vanligtvis är hög. Sedan hösten 2023 har antalet lediga platser *minskat* i stadens *centrala kösystem*.

I de regionala boendepplanerna redovisar regionerna antal *tillfälligt stängda platser*. Totalt finns i staden 96 platser i egen regi som är tillfälligt stängda. Fördelat per region finns 48 i innerstaden, 16 i västra söderort och 32 i östra söderort. Dessa är inte anmälda som tillgängliga till den centrala köhanteringen vid äldreförvaltningen.

Högdalens vård- och omsorgsboende uppfyller inte dagens krav, bl.a. utifrån ett arbetsmiljöperspektiv. Micasa har därför i uppdrag att ersätta befintligt vård- och omsorgsboende med ett nytt inom samma fastighet. För att åstadkomma detta har detaljplanearbetet nyligen återupptagits. Enligt nuvarande tidplan behöver tomställning ske under kvartal 2, 2029 och färdigställande planeras till ca 2032.

Högdalens vård- och omsorgsboende har en längre tid haft ett överskott på platser. Det faktum att detaljplanearbetet syftar till att riva det befintliga och bygga ett nytt vård- och omsorgsboende kan möjligen vara en faktor som påverkar platsöverskottet. Beläggningsgraden var cirka 92 procent i snitt per månad år 2024, vilket motsvarar ca 8 lediga platser på årsbasis.

Ärendet

Högdalens vård- och omsorgsboende ligger på Ripsavägen 38-40 och ägs av Micasa. Boendet har totalt 158 lägenheter, varav 135 lägenheter just nu används till olika vårdformer (demens-, somatik-, korttids- och växelvårdsplatser). De ursprungliga byggnadsdelarna är från 1965 men är renoverade och tillbyggda i flera omgångar, senast 2002. Verksamheten drivs i egen regi.



Högdalens vård- och omsorgsboende är markerat med ett rött kryss i kartan.

I äldreboendepLANEN konstateras att möjligheterna att anpassa boendet till ett godkänt vård- och omsorgsboende är mycket begränsade. Med syftet att riva befintlig byggnad och ersätta med ett nytt vård- och omsorgsboende har också ett sedan tidigare vilande detaljplanearbete återstartat i december 2024.

De lokaler som är aktuella för tomställning och uppsägning i detta ärende är avdelningarna 1A och 2A. De har inte på lång tid använts för sitt primära syfte (gruppboende) men som träffpunkt för äldre och kliniskt träningscentrum. De verksamheterna kan inrymmas i andra befintliga lokaler.

De två avdelningarna består av totalt 16 lägenheter och tillhörande gemensamhetslokaler. Ytorna är lätta att avskilja från övriga verksamheter och därmed möjliga att hyra ut till annan verksamhet. Vid en etappvis tomställning på grund av låg efterfrågan på platser kan boendet fungera som ett tillfälligt evakueringsboende för Micasas planerade underhållsarbeten. Micasa har underrättats om denna möjlighet. Stadsdelsförvaltningen har också haft underhandskontakter med socialförvaltningen och meddelat att det finns tillgängliga platser för evakuering av andra typer av boenden.

Ekonomi

Avdelningarna 1A och 2A har inte separata hyresavtal utan ingår i större avtal inom boendet. Av den anledningen har det inte varit möjligt att exakt beräkna ytor och hyror. Nedanstående ska därför ses som uppskattade värden. Båda avdelningarna är i praktiken identiska till utformning och yta:

- En avdelning är cirka 588 m² och årshyran cirka 1 742 kronor per m².
- Hyreskostnad per avdelning är 1,02 mnkr per år.
- Ungefärlig total årskostnad för avdelning 1A och 2A är cirka 2,04 mnkr.

Genom att säga upp de delar av avtalen som berör avdelningarna 1A och 2A kommer förvaltningen spara ca 2,0 mnkr/år i hyreskostnader efter uppsägningstiden som är två år.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av Avdelning ekonomi och lokaler i samarbete med Avdelning funktionsnedsättning, socialpsykiatri och äldreomsorg. Förvaltningen har under ärendets beredning också samverkat med Micasa och Socialförvaltningen kring frågor om behov av evakueringsplatser.

Samråd har hållits med stadsledningskontoret. Ärendet har även föredragits i stadens referensgrupp för äldreboendeplanering den 28 april. Pensionärsrådet har tagit del av ärendet den 19 maj och ärendet är samverkat med fackliga organisationer den 14 april.

Jämställdhetsanalys och barnkonsekvensanalys

Projektet bedöms inte ha negativa konsekvenser för barn eller jämställdhet.

Förvaltningens synpunkter och förslag

Förvaltningen kan konstatera att de två avdelningarna inom Högdalens vård- och omsorgsboende inte har använts för sitt primära syfte under flera år. Lokalerna har istället använts som mötesplats för seniorer och kliniskt träningscentrum. De verksamheterna kan inrymmas i andra delar av förvaltningens befintliga lokaler.

Förvaltningen kan minska sin årliga hyreskostnad med cirka 2,0 mnkr, vilket ligger i linje med stadens ambitioner om ett resurseffektivt lokalutnyttjande. Lokalerna kan också komma till nytta som evakueringslokaler för andra verksamheter inom staden. Förvaltningen anser att förvaltningar i behov av evakueringsplatser för olika boendeformer lämpligen samverkar med Micasa i denna fråga.

Med bakgrund i ovanstående föreslår förvaltningen att Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnd beslutar att avveckla avdelningarna 1A och 2A på Högdalens vård- och omsorgsboende och att förvaltningen får i uppdrag att säga upp hyresavtalen med fastighetsägaren Micasa.

Förvaltningen föreslår vidare att nämnden ansöker om godkännande hos kommunstyrelsens ekonomiutskott.

Anders Carstorp
Stadsdelsdirektör
Enskede-Årsta-Vantörs
stadsdelsförvaltning

Leif Kananen
Avdelningschef
Enskede-Årsta-Vantörs
stadsdelsförvaltning

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Anders Carstorp, Stadsdelsdirektör	2025-05-06
Leif Kananen, Avdelningschef	2025-05-06