

**Handläggare**  
Frida Jonasson  
Telefon: 08-50820513**Till**  
Enskede-Årsta-Vantörs  
stadsdelsnämnd  
2025-06-12

## **Avveckling av boendeplatser och uppsägning hyresavtal Enskede Nya servicehus, Palsternackan 3**

### **Förvaltningens förslag till beslut**

1. Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnd beslutar att införa ett omedelbart intagningsstopp till Enskede Nya servicehus.
2. Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnd beslutar att avveckla verksamheten på Enskede Nya servicehus.
3. Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnd ger förvaltningen i uppdrag att säga upp hyresavtal för Palsternackan 3, Enskede Nya servicehus.
4. Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnd ansöker om att kommunstyrelsens ekonomi- och trygghetsutskott godkänner avvecklingen och uppsägningen av hyresavtalen.
5. Ärendet justeras omedelbart.

### **Sammanfattning**

Enskede Nya servicehus, med fastighetsbeteckningen Palsternackan 3, är i stort behov av omfattande renoveringar som kräver en tomställning av fastigheten. Efterfrågan på servicehus har också minskat kraftigt under senare år.

En långsiktigt hållbar äldreomsorg kräver åtgärder som påverkar såväl verksamhet som ekonomi. Utifrån detta bedömer stadsdelsförvaltningen att en avveckling av verksamheten på Enskede Nya servicehus är nödvändig.

Eftersom det ännu inte är fastställt hur platsen och fastigheten kan användas behöver en eventuell omstrukturering också utgå från ett stadsövergripande perspektiv och samordnas med stadens långsiktiga planering och behov.

Förvaltningen föreslår att Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnd beslutar att införa ett omedelbart intagningsstopp till Enskede Nya servicehus, att avveckla verksamheten på Enskede Nya servicehus, att ge förvaltningen i uppdrag att säga upp hyresavtal för Palsternackan 3, Enskede Nya servicehus samt ansöka om att kommunstyrelsens ekonomi- och trygghetsutskott godkänner avvecklingen och uppsägningen av hyresavtalen.

## Bakgrund

Servicehus är stadens benämning på ett särskilt boende med trygghetslarm, viss gemensam service och gemensamma lokaler och där det finns tillgång till omvårdnadspersonal och hälso- och sjukvårdspersonal. Servicehusets personal utför service- och omvårdnadsinsatser som den enskilde beviljas genom biståndsbeslut om hemtjänst utifrån individuella behov.

Finansieringen av servicehus sker genom en grundersättning som den placerande kommunen/stadsdelsförvaltningen betalar i fast ersättning per månad och lägenhet samt av beställda hemtjänst-timmar i det enskilda fallet som ersätts enligt en fastställd timersättning.

Servicehusen utgör en gemensam resurs för staden, där personer med beviljad insats har möjlighet att ställa sig i kö. Det är även möjligt att tacka nej till erbjuden plats och stå kvar i kön. Flera stadsdelsförvaltningar rapporterar en fortsatt minskad efterfrågan på servicehus. Till följd av detta har servicehus avvecklats och i vissa fall därefter omstrukturerats till seniorbostäder. I januari 2016 hade 1 336 personer inom Stockholms stad ett beslut om servicehus, vilket kan jämföras med 519 personer i april 2025.

## Ärendet

Enskede Nya servicehus är beläget på Handelsvägen 170 A i Enskede inom fastigheten Palsternackan 3. Servicehuset, med 66 lägenheter, uppfördes ursprungligen som pensionärshem av Stockholms stads Fastighetsnämnd 1952. År 2001 förvärvades fastigheten av det kommunala bolag som några år senare ombildades till Micasa Fastigheter i Stockholm AB. Under 1980-talet genomgick fastigheten ett antal om- och tillbyggnader och under 2010-2011 tillfördes nya balkonger till respektive servicehuslägenhet.

I servicehuset finns 44 lägenheter om ett rum och kök mellan 37-44 kvm samt 22 lägenheter om två rum och kök mellan 47-51 kvm.

Enligt Micasas bedömningar är fastigheten nu i behov av en genomgripande upprustning då flera komponenter och system har uppnått sin tekniska livslängd. Nedan ges en närmare beskrivning av de åtgärder som fastigheten är i behov av:

- Vatten- och avloppssystem har uppnått sin tekniska livslängd, vilket redan har resulterat i flertal vattenskador orsakade av trasiga avloppsrör (akut).
- Badrum och kök i lägenheter, där tätskiktet har uppnått sin tekniska livslängd och orsakat flertal vattenskador (akut).
- Ventilation till restaurangkök samt ventilation till delar av servicehuset har uppnått sin tekniska livslängd och behöver därmed bytas ut.
- Värmesystem och undercentral är i behov av översyn och eventuellt utbyte eller uppdatering.

- Elanläggning i behov av översyn och eventuellt utbyte eller uppdatering.
- Personalutrymmen i behov av en större översyn för att uppnå en bra arbetsmiljö.
- Putsfasad är i behov av översyn och renovering.
- Befintlig sophanteringen i behov av översyn.
- Ytskikt generellt utdaterat och slitet.

Vid genomförande av ovan upprustning behöver fastigheten tomställas.

Under 2024 fanns det i genomsnitt tio lediga lägenheter per månad på Enskede Nya servicehus till följd av minskad efterfrågan. I maj 2025 var 35 av de 66 lägenheterna lediga. Helårskostnaden för en tom lägenhet uppskattas till cirka 80 000 kronor per år. Uppskattningsvis bedömer stadsdelsförvaltningen att minst 45 lägenheter blir tomställda under året, vilket ger stadsdelsförvaltningen en kostnad på cirka 3,6 miljoner kronor.

Av lägenheterna på Enskede Nya servicehus som hyrdes ut den 1 december 2024 var en majoritet av de boende från Östra söderort: 37 från Enskede-Årsta-Vantör, 5 från Farsta och 2 från Skarpnäck. Resterande var placerade från andra stadsdelsförvaltningar samt socialförvaltningen inom Stockholms stad.

I fastigheten finns även en lokal där en daglig verksamhets bedrivs, enligt *Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade* (LSS), som i mars 2025 hade sex brukare. I annexet bredvid Enskede Nya servicehus finns idag 21 seniorbostäder som tillhör Micasa. Dessa var tidigare en del av servicehuset men avvecklades 2014, då de var svåra att hyra ut.

**Hyresavtal för Enskede Nya servicehus, Palsternackan 3**  
Förhyrningen av servicehuset är uppdelat på hyresavtal för lokaler som består av bland annat gemensamhets- och personalutrymmen respektive servicehuslägenheter som stadsdelsförvaltningen hyr av Micasa genom så kallad blockförhyrning. Den totala årshyran uppgår till 7,3 miljoner kronor och uppsägningstiden är 24 månader enligt stadens samverkansavtal för särskilda boendeformer. Antalet personer som beviljas plats på servicehus minskar. Statistik visar en kraftig minskning över tid. Nedan anges antal snitt-placeringar på servicehus inom stadsdelsförvaltning:

- 2020: 177 månadsplaceringar
- 2024: 111 månadsplaceringar
- 2025 april: 92 månadsplaceringar

Under året bedöms snittet för 2025 vara cirka 85 månadsplaceringar då stadsdelsförvaltningen ser en fortsatt minskat behov av platser på servicehus.

### **Ärendets beredning**

Ärendet har beretts inom *Avdelning funktionsnedsättning, socialpsykiatri, äldreomsorg* med stöd av *Avdelning ekonomi och lokaler* och i samråd med Micasa fastigheter. Samråd har hållits med stadsledningskontoret. Ärendet har även föredragits i stadens referensgrupp för äldreboendeplanering den 19 maj. Pensionärsrådet har tagit del av ärendet den 9 juni och ärendet är samverkat med fackliga organisationer den 21 maj.

### **Förvaltningens synpunkter och förslag**

Enskede Nya servicehus har nått en punkt där omfattande renoveringar är oundvikliga. Fastigheten, som byggdes 1952 och därefter har genomgått flera ombyggnationer men inga större upprustningar, är nu i ett skick som till vissa delar kräver akuta åtgärder. Tekniska system såsom avloppsstammar, tätskikt i badrum samt värme- och ventilationssystem har uppnått sin tekniska livslängd.

Eftersom det ännu inte är fastställt hur platsen och fastigheten kan användas behöver en eventuell omstrukturering också utgå från ett stadsövergripande perspektiv och samordnas med stadens långsiktiga planering och behov.

För den befintliga dagliga verksamheten finns en planering för flytt till annan lämplig lokal.

**Processen för boende på servicehuset vid en omställning**  
Tomställningen av lokalerna kommer att ske successivt, eftersom stadsdelsförvaltningen har en uppsägningstid på 24 månader. Under denna period ges de boende på servicehuset möjlighet att överväga sina alternativ och välja en ny bostad som passar deras behov.

Biståndshandläggaren ansvarar för att informera och vägleda varje individ genom processen. Tillsammans med den enskilde görs en bedömning av vilka boendalternativ som är mest lämpliga. En individuell flyttplan säkerställa en trygg och smidig övergång.

Stadsförvaltningen ansvarar för att ordna och bekosta packning, flytt och iordningställande av det nya boendet, vilket ger en trygghet i förändringen. Flyttstädning kommer inte att krävas.

Vid en nedläggning av Enskede Nya servicehus ges de boende förtur inom stadens centrala köhanteringssystem till övriga servicehus inom staden.

**Processen för personal vid servicehuset vid en omställning**  
Kompetensförsörjning inom äldreomsorgen är en stor utmaning och därför kommer befintlig personal att erbjudas nya anställningar inom andra enheter där deras kompetens tas tillvara.

Avdelning funktionsnedsättning, socialpsykiatri, äldreomsorg har ett fortsatt behov av tillsvidareanställd personal för att minska beroendet av timanställda. Därför prioriteras omplaceringar som stärker verksamheten och ger långsiktig trygghet för både personal och omsorgstagare.

Stadsdelsförvaltningens HR-funktion, som hanterar personalfrågor, kommer i samarbete med ansvarig chef och fackliga parter föra en dialog med medarbetarna för att hitta individuella lösningar som säkerställer en fortsatt trygg anställning samt en långsiktigt hållbar arbetsplacering.

### Jämställdhetsanalys

Kvinnor har historiskt sett haft sämre arbetsvillkor, lägre löner och färre möjligheter att spara pengar. Det gör att de oftare är ekonomiskt utsatta när de går i pension. Eftersom kvinnor också lever längre än män ökar risken för att deras inkomster inte räcker till, vilket bland annat kan påverka deras möjlighet att flytta till en seniorbostad som kan ha en högre hyra. Avvecklas servicehuset är det därför viktigt att ta hänsyn till kvinnors ekonomiska förutsättningar. De kan behöva stöd för att ha råd med boendet, till exempel genom praktisk hjälp att ansöka om bostadstillägg.

En majoritet av de som arbetar inom vård och omsorg är kvinnor. Deras arbetsvillkor påverkar både deras egen livskvalitet och kvaliteten som ges inom ramen för äldreomsorgen. För att upprätthålla en god arbetsmiljö såväl som en hög kvalitet inom vård och omsorg behöver personalens behov beaktas. Genom att erbjuda flexibla och individuella lösningar kan stadsdelsförvaltningen bidra till att minska ekonomiska och strukturella skillnader. Det ger både äldre och personal bättre förutsättningar för ett tryggt och självständigt liv.

### Äldreperspektiv

Stockholms stads program för en äldrevänlig stad betonar vikten av att äldre ska ha tillgång till trygga, tillgängliga och socialt främjande boendemiljöer som stödjer ett självständigt liv. Enskede Nya servicehus bedöms ha omfattande tekniska brister som påverkar både trygghet och funktionalitet, vilket kan medföra risker för de boende. Utifrån ett äldreperspektiv är det därför centralt att säkerställa att avvecklingen sker med stor hänsyn till de äldre som berörs. Det innebär att individuellt stöd, god information och delaktighet i processen är avgörande för att minska oro och främja trygghet. Flytt ska planeras med omsorg, och särskild vikt bör läggas vid att fortsatt möjliggöra social samvaro och kontinuitet i vård och omsorg. Även praktiskt stöd såsom flytthjälp och kontakt med biståndshandläggare är viktiga faktorer för att värna ett tryggt och värdigt åldrande.

Förvaltningen föreslår att Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnd beslutar att införa ett omedelbart intagningsstopp till Enskede Nya servicehus, att avveckla verksamheten på Enskede Nya servicehus,

att ge förvaltningen i uppdrag att säga upp hyresavtal för  
Palsternackan 3, Enskede Nya servicehus samt ansöka om att  
kommunstyrelsens ekonomi- och trygghetsutskott godkänner  
avvecklingen och uppsägningen av hyresavtalen. Anders Carstorp

## Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Anders Carstorp, Stadsdelsdirektör	2025-06-03
Leif Kananen, Avdelningschef	2025-06-03