

# Boendeplan för äldre 2023 med ut- blick mot 2040

Underlag från region innerstaden till  
stadsövergripande boendeplanering  
2023

**Boendeplan för äldre 2023 med utblick mot 2040**

Underlag från region innerstaden till stadsövergripande boendeplanering 2023

**Handläggare:**

Christina Egerbrandt, Kungsholmens stadsdelsförvaltning

Samia Choudhury, Norrmalms stadsdelsförvaltning

Cecilia Werge, Östermalm stadsdelsförvaltning

Nicoletta Zoannos, Södermalm stadsdelsförvaltning

# Sammanfattning

Stockholms stad tar varje år fram en stadsövergripande boendeplan för äldre. Varje stadsdelsnämnd kan inte helt tillgodose sina invånares behov av och önskemål om vård- och omsorgsboende, servicehus och seniorboende och det är därför nödvändigt med en samordning över staden.

Som underlag till den stadsövergripande planen tar stadsdelsnämnderna fram regionvisa boendeplaner med beskrivning av regionens behov av ombyggnation, avveckling, nyproduktion, driftsformer och inriktningar beskrivs och analyseras. Regionernas planer baseras på underlag från Sweco, Micasa samt uppgifter hämtade från stadens sociala system.

Region innerstadens boendeplan för äldre 2023 med utblick mot 2040 har tagits fram gemensamt av stadsdelsförvaltningarna Kungsholmen, Norrmalm, Södermalm och Östermalm.

Nedanstående punkter sammanfattar regionens medskick till arbetet med den stadsövergripande boendeplanen för äldre:

- Planerad nybyggnation av vård- och omsorgsboende i innerstaden bedöms vara osäker och helt otillräcklig utifrån den prognosticerade demografiska utvecklingen.
- Staden behöver ta ett samlat grepp kring hur nybyggnationsprojekt ska kunna genomföras i innerstadens täta stadsmiljöer med begränsade tomter, både till antal och storlek.
- Om tillgången till tomter för nybyggnation är begränsad måste andra möjligheter ses över till exempel ombyggnationer av befintliga fastigheter. Med tanke på den långa planeringsprocessen behöver denna inventering göras skyndsamt och även omfatta byggnader som inte ägs av Stockholms stad.
- Även fler seniorbostäder behövs – men de bör inte tillskapas genom omvandling av servicehus eller vård- och omsorgsboenden med tanke på det prognosticerade underskottet av platser på vård- och omsorgsboende i innerstaden.
- Staden behöver aktivt arbeta med att hitta anpassade insatser för äldre personer i hemlöshet, psykisk ohälsa

och/eller missbruksproblematik. De boendeformer som finns inom stadens äldreomsorg är i många fall inte anpassade för målgruppen, då de inte har ett behov av vård- och omsorgsboende eller tillhör målgruppen för servicehus

- Det krävs god framförhållning och långsiktig planering vid renovering av särskilda boendeformer. Om evakuering av de boende krävs ska det samplaneras med nybyggnation.
- Utbudet av profilboenden står till stor del i relation till efterfrågan, med undantag för platser för personer som är döva eller har grav hörselnedsättning.
- För intressentboenden med inriktning HBTQI+ samt minoritetsspråk finns idag ingen stor efterfrågan. Det är dock svårt att utifrån det bedöma behovet eftersom det inte är tydligt att de kan efterfrågas. För att få en bild av behovet bör en undersökning göras bland seniorer i staden, gärna tillsammans med intresseorganisationer.
- Region innerstaden ser behov av särskilda platser för yngre personer med demenssjukdom, 65-80 år, eftersom deras behov inte alltid kan tillgodoses på ett bra sätt på vård- och omsorgsboende med demensinriktning. Frågan bör beredas tillsammans med socialnämnden och deras planering för boende för yngre personer med demenssjukdom.
- Pandemin har gett erfarenheter som behöver tas tillvara vid planeringen av gemensamma ytor vid framtida ny- och ombyggnation.

# Innehåll

<b>Sammanfattning .....</b>	<b>3</b>
<b>Bakgrund .....</b>	<b>6</b>
Befolkning och behov .....	6
<i>Den äldre befolkningen .....</i>	<i>6</i>
<i>Behov av äldreomsorg .....</i>	<i>7</i>
Flyttströmmar för region innerstaden .....	8
Konsekvenser av Covid-19 pandemin .....	9
Vård- och omsorgsboende, somatik och demens i stadens egen regi och entreprenad .....	11
<i>Tillfälligt tomställda platser på vård- och omsorgsboende .....</i>	<i>11</i>
<i>Lediga lägenheter .....</i>	<i>12</i>
<i>Behov av ombyggnationer, större investeringar eller avvecklingar..</i>	<i>12</i>
<i>Behov av nybyggnation .....</i>	<i>13</i>
<i>Ekonomiska förutsättningar vid nyproduktion .....</i>	<i>16</i>
<i>Nettohyreskostnad .....</i>	<i>17</i>
Vård och omsorgsboende i stadens regi och entreprenad med särskild inriktning mot exempelvis språk, kultur, etnicitet - intressentboende.....	17
Vård- och omsorgsboende – profilboende .....	18
<i>Behov av platser för yngre personer med demenssjukdom.....</i>	<i>19</i>
Korttidsboende .....	19
Servicehus .....	20
SHIS, HVB-hem och stödboende.....	21
<i>Behov av anpassade insatser och boendeformer.....</i>	<i>22</i>
Seniorboende .....	22

## Bakgrund

Respektive stadsdelsnämnd/region kan inte helt tillgodose de olika behov och önskemål om vård- och omsorgsboende, servicehus och seniorboende som efterfrågas inom det egna geografiska området. En samordning behöver därför göras på stadsövergripande nivå. Äldrenämnden utarbetar varje år en stadsövergripande boendeplan för äldre som behandlas av kommunstyrelsen. Som underlag tar stadsdelsnämnderna regionvis fram regionala boendeplaner.

Boendeplanen ska vara en regional plan för boende för äldre, ett dokument där region innerstadens samlade behov av ombyggnation, avveckling, nyproduktion, driftsformer och inriktningar sammanfattas och analyseras.

Boendeplanen för innerstaden bygger på Swecos reviderade framskrivning av äldreomsorgsbehovet i Stockholms stad och Micasas plan för utbyggnad av seniorboenden. Uppgifter om antalet bostäder och personer med insatser i form av vård- och omsorgsboende eller servicehus samt kö, flyttströmmar och lediga platser är hämtade ur stadens sociala system.

Detta underlag har tagits fram i samarbete mellan stadsdelsförvaltningarna Kungsholmen, Norrmalm, Södermalm och Östermalm.

## Befolkning och behov

### Den äldre befolkningen

Enligt Stockholms stads senaste befolkningsprognos, 2021, har innerstadsregionen 66 010 invånare 65 år och äldre. Det är en ökning med 1280 personer jämfört med 2020, 670 personer i åldersgruppen 65-79 samt 610 personer i åldersgruppen 80-85 år.

Antalet personer över 65 år väntas öka stort i innerstadsregionen. Fram till 2030 prognosticeras åldersgruppen öka med 13 250 personer och till 2040 med 24 690 personer, vilket innebär en ökning med 37 procent.

Det är främst utvecklingen i åldersgruppen över 80 år som har betydelse för att beräkna behov av äldreomsorg.

I innerstadsregionen prognosticeras antalet personer över 80 år öka från 15 280 personer 2021 till 30 690 personer 2040, vilket innebär en ökning med 15 410 personer.

Antalet personer över 85 år prognosticeras öka från 7190 personer 2021 till 16 840 personer 2040, vilket innebär en ökning med 9650 personer.

Antalet personer över 90 år prognosticeras öka från 2960 personer 2021 till 7 190 personer 2040, vilket innebär en ökning med 4230 personer.

Tabell 1. Regionens befolkningsutveckling

<b>Ålder</b>	<b>2021</b>	<b>2023</b>	<b>2025</b>	<b>2030</b>	<b>2040</b>
Totalt 65- år	66 010	69 020	71 530	79 260	90 700
<b>Därav</b>					
65-79 år	50 730	51 480	51 350	53 910	60 000
80- år	15280	17 540	20 180	25 350	30 690
85- år	7 190	7 700	8 350	12 200	16 840
90- år	2 960	3 020	3 100	3 790	7 190

Källa: Stockholms stads befolkningsprognos, 2021, Sweco

### **Behov av äldreomsorg**

För att bedöma hur befolkningsökningen kommer att påverka behovet av äldreomsorg har Sweco de senaste åren, på uppdrag av Stockholms stad, utvecklat en modell för att prognostisera behovet av äldreomsorg.

Sweco har tagit fram årliga prognoser för hela staden, för de stadens fyra regioner samt för de tretton stadsdelsområdena. Omsorgsbehovet prognostiseras baserat på de senaste årens utveckling av omsorgstagande, befolkningens demografiska utveckling samt forskning om äldres hälsoutveckling.

I innerstaden beräknas antalet omsorgstagare öka både på kort och lång sikt. Antalet omsorgstagare som behöver vård- och omsorgsboende i innerstaden prognostiseras öka med 72 procent, eller 1470 personer fram till 2040.

Tabell 2. Prognos för behov av vård- och omsorgsboende

Stadsdelsnämnd	2021	2023	2025	2030	2040	Förändring % 2021 -2040
Kungsholmen	393 (372)	440	470	540	680	73
Norrmalm	369 (353)	400	430	500	660	79
Östermalm	579 (542)	630	650	720	950	64
Södermalm	709 (666)	800	840	980	1 240	75
Region innerstaden Totalt	2 050 (1993)	2 270	2 390	2 740	3 530	72

Framskrivning av äldreomsorgsbehov. Källa: Sweco Siffrorna för år 2021 är faktiska uppgifter (september). Siffrorna inom parentes avser år 2020.

Utöver att antalet omsorgstagare prognostiseras att öka finns det en rad olika anledningar till att behovet av äldreomsorg i gruppen 65 år och äldre förändras över tid. Faktorer som kan påverka är att äldre lever längre och är friskare. Sweco beskriver<sup>1</sup> att det i deras prognos antas ett fortsatt minskat omsorgstagande och att forskning pekar på vissa hälsoförbättringar och minskad omsorgskonsumtion för gruppen yngre äldre.

För de allra äldsta pekar forskningen istället på något förlängd tid med omsorgskrävande år i slutet av livet. Sweco menar att en förklaring till det uppskjutna omsorgsbehovet hos gruppen yngre äldre är den medicinska och tekniska utvecklingen. Även en högre medellivslängd för män, ökat sammanboende samt en framtida högre utbildningsnivå antas påverka behovet.

Region innerstaden ser att vård- och omsorgsboenden i allt högre grad tar emot enskilda med behov av omfattande hälso- och sjukvårdsinsatser och samma trend gäller för servicehusen.

## Flyttströmmar för region innerstaden

Andelen beslut om vård- och omsorgsboenden som verkställts 2021 inom region innerstaden är 71 procent (1 356 platser) enligt äldreförvaltningens sammanställning av flyttströmmar mellan regionerna. Andelen beslut motsvarar i princip föregående år.

För beslut som verkställts i andra regioner eller kommuner är fördelningen 12 procent utanför Stockholm (224 platser), 10

<sup>1</sup> Äldreomsorgsprognos 2021, Framskrivning av antalet äldreomsorgstagare perioden 2022-2040, Sweco, sidan 6



procent i östra söderort (197 platser), 4 procent i västerort (75 platser) och 3 procent i västra söderort (64 platser).

Andel beslut från andra regioner som verkställts inom region innerstaden är 12 procent från västerort (125 platser), 10 procent från östra söderort (197 platser) och 3 procent från västra söderort (64 platser).

## **Konsekvenser av Covid-19 pandemin**

Under början av 2021 flyttade färre personer in på vård- och omsorgsboende vilket ledde till ett betydligt större antal tomma lägenheter än vanligt även på boenden i region innerstaden, som normalt har relativt hög beläggning. Orsaken till detta var troligen att många äldre föredrog att bo kvar hemma eller hos någon anhörig av rädsla för smitta. Fler tackade då också nej till sina växelvårdsperioder vilket ledde till en tidvis låg beläggning på korttidsenheterna.

På grund av den minskade efterfrågan under pandemin har stadsdelarna Kungsholmen, Södermalm och Östermalm tillfälligt tomställt totalt 68 platser på vård- och omsorgsboenden, se sid 11 under rubrik *Tillfälligt tomställda platser på vård- och omsorgsboende*. Dessa platser är endast tillfälligt tomställda och kan öppnas upp igen vid behov.

I takt med att vaccinationsgraden ökat har allt fler valt att tacka ja till erbjuden plats och under året har belägningsgraden ökat. Region innerstaden bedömer att pandemin kan ha ökat den psykiska ohälsan och försämrat enskildas funktionsnivåer på grund av isolering.

Pandemin har medfört att vård och omsorgsboenden och servicehus periodvis haft begränsningar för besök, både i form av besöksförbud tidigt under året och genom att besök behövt genomföras utomhus.

Under sommaren har en stor del av verksamheternas aktiviteter genomförts utomhus. Detta har krävt förberedelser och nya arbetssätt och användningen av digitala verktyg i verksamheterna har ökat. Informationen till besökare, närstående, boende och medarbetare har intensifierats. Där det varit möjligt har tält med tillgång till infravärmare satts upp i anslutning till boendet.

Den pågående pandemin har gett erfarenheter som bör tillvaratas. För att minska risken för smittspridning får inte de gemen-

samma utrymmena såsom kök och allrum vara för små och det krävs större förrådsutrymmen för engångsmaterial än vad som beräknats tidigare.

Under pandemin har arbetssättet Tryggt mottagande till stor del pausats och teamens medarbetare har istället engagerats i förvaltningarnas arbete med förstärkningsteam för att ge stöd och vård till äldre med misstänkt eller konstaterad covid-19. Under våren 2021 återupptogs arbetssättet i samtliga stadsdelar i innerstaden. Region innerstaden har tidigare framfört en hypotes om att Tryggt mottagande kan komma att påverka behov och omfattning av korttidsplatser, men bedömer att det inte kan utvärderas i år på grund av pandemin.

## Vård- och omsorgsboende, somatik och demens i stadens egen regi och entreprenad

Tabell 3. Platser i vård- och omsorgsboende

Stadsdelsnämnd	Somatik	Demens	Totalt	Förändring jmf
----------------	---------	--------	--------	----------------

				<b>Boendeplan 2021</b>
<b>Kungsholmen</b>				
Egen regi	117	131	248	-
Entreprenad	0	86	86	-
Privat LOV <sup>2</sup>	62	35	97	
<b>Norrmalm</b>				
Egen regi	18	45	63	-
Entreprenad	25	126	151	-
Privat LOV	53	39	92	-
<b>Östermalm</b>				
Egen regi	48	32	80	-
Entreprenad	139	140	279	-
Privat LOV	67	45	112	-
<b>Södermalm</b>				
Egen regi	85	105	190	+6*
Entreprenad	154	164	318	-
Privat LOV	89	95	184	-
Region innerstaden <b>Totalt antal platser</b>	<b>857</b>	<b>1043</b>	<b>1900</b>	

Mätdatum: 2021-12-01.\* Sex platser med demensinriktning har öppnat på Magdalena-gårdens vård- och omsorgsboende. Även tomställda platser ingår i beräkningen av antalet platser.

Det totala antalet platser har ökat med 6 platser jämfört med föregående år inom region innerstaden.

En sammanställning över samtliga vård- och omsorgsboenden och servicehus i regionen finns i tabell 9.

### **Tillfälligt tomställda platser på vård- och omsorgsboende**

På grund av minskad efterfrågan på platser under pandemin har stadsdelarna Kungsholmen, Södermalm och Östermalm tillfälligt tomställt totalt 68 platser på vård- och omsorgsboende. Platserna är endast tillfälligt tomställda och kan öppnas upp igen när behov finns.

- På Kungsholmen har 42 platser på Serafens och Alströmerhemmets vård- och omsorgsboende tillfälligt tomställts.
- På Södermalm har 15 platser på Bergsunds vård- och omsorgsboende tillfälligt tomställts.

<sup>2</sup> Lag 2008:962 om valfrihetssystem

- På Östermalm har 11 platser på Kattrumpstullens vård- och omsorgsboende tillfälligt tomstälts.

### **Lediga lägenheter**

Vård- och omsorgsboende ingår i stadens valfrihetssystem. Ett vanligt år, utan covid-19-pandemi, finns det som regel få lediga lägenheter på innerstadens vård- och omsorgsboenden. Enligt äldreförvaltningens statistik var totalt 7 lägenheter anmälda som lediga i innerstaden den 2 december 2021 att jämföra med vid samma tidpunkt 2020 då 83 lägenheter var anmälda som lediga. Efterfrågan på platser på boenden i innerstaden är vanligtvis hög. Tillfälligt tomställda lägenheter eller lägenheter under förmedling räknas inte med i statistiken över lediga lägenheter.

### **Behov av ombyggnationer, större investeringar eller avvecklingar**

Inom Kungsholmens stadsdelsområde är Alströmerhemmets vård- och omsorgsboende i behov av renovering och upprustning. Fastighetsägaren Micasa har under 2019 genomfört en undersökning av renoveringsbehoven och i februari 2020 informerat om att det finns ett omfattande renoveringsbehov i fastigheten.

Inom Norrmalms stadsdelsområde planeras arbete med de ligande stammarna i fastigheten som inrymmer Väderkvarnens vård- och omsorgsboende. Eventuella behov av underhåll av övriga stammar i fastigheten utreds av Micasa. För Sabbatsbergsbyn och Riddargården planeras mindre underhållsarbeten.

Micasa har påbörjat en utredning kring om lokalerna för nedlagda Vasens vård- och omsorgsboende kan användas för seniorboende eller vård- och omsorgsboende. Förvaltningen ser ett behov av ett aktivitetscenter i fastigheten. Allra tidigast byggstart för ett sådant projekt är år 2023.

Inom Östermalms stadsdelsområde genomför Micasa undersökning av stammarna på Rio vård- och omsorgsboende. Under 2022 beräknas besked kunna ges om vilka åtgärder som är aktuella och vilka konsekvenser det kan ha för verksamheten.

Inom Södermalms stadsdelsområde finns inga behov av större ombyggnationer eller investeringar de närmaste åren utan endast mindre underhållsbehov på vissa av boendena.

Region innerstaden vill framhålla nödvändigheten av en god framförhållning och långsiktig planering i samband med reno-

veringar av särskilda boenden. Framför allt om det krävs evakuering av de äldre som bor där. För att ha tillgång till evakueringslägenheter ska renoveringar samplaneras med nybyggnation.

Det finns inga förelägganden från Arbetsmiljöverket på boenden tillhörande stadsdelsområden i region innerstaden.

### **Behov av nybyggnation**

År 2040 förväntas 3520 personer i innerstaden vara i behov av vård- och omsorgsboende, vilket innebär en ökning med 1470 personer jämfört med de faktiska siffrorna 2021.

I den stadsövergripande äldreboendepånen 2022 med utblick mot 2040<sup>3</sup> framgår att man planerar för nya vård- och omsorgsboenden, både i kommunal och privat regi i innerstaden. Denna nybyggnation förväntas ge drygt 600 platser. I samma dokument beräknas underskottet år 2040, inkluderat planerad nybyggnation, vara drygt 430 platser. Anledningen anges vara påtagliga svårigheter att hitta lämpliga platser för nybyggnation i innerstaden. Som en följd kan övriga regioner på sikt få täcka delar av innerstadens behov, men det beskrivs också att detta i det längsta ska undvikas eftersom målet är att äldre ska kunna bo kvar i den stadsdel där de bor eller själva önskar bosätta sig.

Region innerstadens erfarenheter är att de flesta önskar bo kvar i sin stadsdel eller region även när de har fått behov av vård- och omsorgsboende. För att det ska vara möjligt även för äldre i innerstaden måste staden höja ambitionerna och tillskapa betydligt fler boendepatser än vad som idag planeras i region innerstaden.

### **Nyproduktion i innerstaden**

Den stadsövergripande äldreboendepånen 2022 med utblick mot 2040 listar följande projekt inom innerstadsregionen. De som står med kursiv text avser ospecifika projekt utifrån behov eller förslag.

Årtal avser planerat färdigställande.

**Tabell 4. Planerad nybyggnation i regionen**

<b>Kommunal nyproduktion</b>
2028 Norrmalm, Hagastaden 90 platser (tidigare planerat till 2026)

<sup>3</sup> Boendepånen 2022 med utblick mot 2040, stadsövergripande äldreboendepånen, dnr ALD 2021/159, sidan 56.

2033 Södermalm, 100 platser
<b>Privat nyproduktion</b>
2027 Östermalm, 100 platser (tidigare planerat som kommunal nyproduktion)
2028 Södermalm, 100 platser
2030 Kungsholmen, 80 platser
2035 Östermalm, 100 platser
2038 Kungsholmen, 100 platser
2039 Norrmalm, 100 platser
2040 Södermalm, 100 platser

Källa: Boendeplan 2022 med utblick mot 2040, stadsövergripande äldreboendeplan, dnr ALD 2021/159

Region innerstaden kan, utifrån ovanstående tabell, konstatera att det endast är ett boende som faktiskt har en beslutad planering. Inom Norrmalms stadsdelsområde är ett inriktningsbeslut fattat för att gå vidare med förprojektering av ett nytt vård- och omsorgsboende i Hagastaden. Det nya vård- och omsorgsboendet med 90 platser kommer att ha Micasa som hyresvärd och inflyttning planeras till år 2028.

För övriga nyproduktionsprojekt uppfattar region innerstaden att det idag saknas utpekad mark och aktör. Det gör att den beskrivna planeringen upplevs ytterst osäker och regionen befarrar att de tidplaner som står angivna i tabellen kan komma att skjutas framåt. Vidare uppfattar region innerstaden att det platsantal som finns angivna avser behovet utifrån det prognosticerade behovet och inte att det är säkert att det kan byggas så pass stora boenden i stadsdelarna.

Micasa problematiserar i sitt ramprogram för vård- och omsorgsboenden<sup>4</sup> kring utmaningen att bygga moderna vård- och omsorgsboenden i storstadsmiljö: *”Många av de befintliga vårdfastigheterna som byggdes på 70-talet eller senare är storskaliga byggnader och där bostäderna ligger på båda sidorna om en korridor. Gemensamhetsutrymmena är ofta koncentrerade till mitten av våningsplanet. Detta kan ofta ge en institutionskänsla. Ambitionen idag är att skapa vård- och omsorgsboenden i en mindre skala där boendet präglas mer av hemlika miljöer utan korridorskänsla.*

*Flera av de moderna vård- och omsorgsboenden som har byggts runt om i landet på senare år är ofta låga byggnader på två våningar, ofta med god tillgång till bostadsgård, och kan*

<sup>4</sup> sidan 4 [2ramprogram\\_micasa\\_2018\\_web.pdf](#)

*därför inte fungera som förebild för de nya vård- och omsorgsboenden Stockholms stad måste tillskapa.*

*Utmaningen i Stockholms stad är att bygga det goda boendet i yteffektiva flervåningshus i täta stadsmiljöer där tomtstorleken är begränsad, kvartersstrukturen ofta är given och byggnationen har en hög teknisk komplexitet i form av anläggningar och infrastruktur.*

*De nya boendena kommer framöver ofta ingå i ett större stadsbyggnadsprojekt och ska integreras i en stadsmiljö tillsammans med andra nya bostäder, service och lokaler”.*

Region innerstaden bedömer att den beskrivna problematiken och behovsbilden i högsta grad gäller för innerstaden. Regionen vill därför framföra att det är angeläget att staden tar ett samlat grepp och fastställer en strategi kring hur nybyggnationsprojekt ska kunna genomföras i innerstadens täta stadsmiljöer med begränsade tomter, både till antal och storlek.

I sitt ramprogram beskriver Micasa att Stockholms stad inte har byggt något nytt vård- och omsorgsboende i egen regi sedan början av 2000-talet. Merparten är byggda under perioden 1960 till 1985, några är äldre och ett fåtal har byggts under 1990 och 2000-talet.

Micasa planerar att fram tills 2040 bygga totalt sju vård- och omsorgsboenden, varav två i innerstaden. Enligt förra årets boendeplan så finns det, i förhållande till nuvarande önskade fördelning, ett överskott på kommunala platser i förhållande till privata platser varför det är önskvärt att privata aktörer etablerar sig i innerstaden.

Enligt Micasa söks markanvisningen för ett vård- och omsorgsboende i enlighet med äldreboendeplanen, cirka sju år före önskat färdigställandear. Eftersom planerings- och byggnadsprocessen är så lång behöver arbetet med att undersöka hur nybyggnation kan göras i innerstaden komma igång snarast. Annars riskerar underskottet av platser på vård- och omsorgsboende i innerstaden i slutet av planperioden att bli ännu större än vad prognosen visar.

Region innerstaden bedömer att det idag är mycket svårt att få en helhetsbild av läget kring behov, markanvisningar, nybyggnationsprocesser med mera. För att förbättra informations- och erfarenhetsutbytet mellan relevanta förvaltningar och bolag i

staden föreslår region innerstaden att referensgruppen för boendeplanering utvecklas med syfte att hitta fler långsiktiga lösningar och strategier.

**Brådskande behov av att titta på alternativa möjligheter**  
Eftersom det är ont om ändamålsenliga tomter för nybyggnation av vård- och omsorgsboenden i innerstaden vill region innerstaden framföra vikten av att parallellt undersöka andra möjligheter, till exempel ombyggnation av redan befintliga fastigheter. Med tanke på den långa planeringsprocessen behöver denna inventering göras skyndsamt och även omfatta byggnader som inte ägs av Stockholms stad.

### **Ekonomiska förutsättningar vid nyproduktion**

Norrmalms stadsdelsförvaltning förprojekterar tillsammans med Micasa ett nytt vård- och omsorgsboende i Hagastaden med planerad byggstart 2025 och beräknad inflyttning år 2028. Processen kring en nybyggnation har en lång planeringshorisont där framtida budgetförutsättningar är svåra att bedöma. Processen innehåller flera osäkerhetsfaktorer och risker där de ekonomiska konsekvenserna ska hanteras av stadsdelsnämnden. Det råder bland annat osäkerhet kring den slutliga nettohyreskostnaden och även för det statliga investeringsstödet som det inte finns några garantier för att det finns kvar vid byggstart. I händelse av att projektet inte kan slutföras kommer stadsdelsnämnden ändå att behöva stå för de kostnader som uppkommit inom ramen för förprojekteringen. Processen för nybyggnation får ekonomiska konsekvenser för stadsdelsnämnden och kompenseras inte för det i stadens resursfördelningssystem.

Stadsdelsförvaltningarna i innerstaden kan konstatera att endast Norrmalm har erfarenheter av ny- eller ombyggnad av vård- och omsorgsboenden. Det är därför svårt att ha några ytterligare synpunkter eller funderingar utöver ovanstående.

### **Nettohyreskostnad**

Nettohyreskostnaden (NHK) per vård- och omsorgsboende har, enligt äldreförvaltningens vägledning, räknats ut genom att ta hyreskostnad för lokaler och bostadslägenheter minus teoretisk hyresintäkt för bostadslägenheterna vid 100 procents beläggning och med avdrag för omsorgsmoms samt dividerat med antal lägenheter och 365 dagar. Aktuell nettohyreskostnad för region innerstadens vård- och omsorgsboende redovisas i tabell 9.



Nettohyreskostnaden för privata vård- och omsorgsboendena upphandlade enligt LOV har inte redovisats då region innerstaden inte har tillgång till uppgifter om hyreskostnader samt hyresintäkter för dessa boenden.

De vård- och omsorgsboenden som har en högre nettohyreskostnad, Serafen, Kulltorp, Hornskroken, Sabbatsbergsbyn Klockarhuset, Väderkvarnen och Riddargården, har oftast stora gemensamma ytor på våningsplanen, i entréerna eller i källarplanen.

Hyreskostnaderna har ökat till följd av det nya samverkansavtalet med Micasa. En del av ökningen består även av höjda tomrättsavgäldavgifter. Det nya samverkansavtalet har fått störst konsekvenser för Norrmalms stadsdelsnämnd.

## Vård och omsorgsboende i stadens regi och entreprenad med särskild inriktning mot exempelvis språk, kultur, etnicitet - intressentboende

Intressentboende ingår i stadens valfrihetssystem och är boenden som riktar sig till målgrupper utifrån intresseområden såsom språk, kultur eller religion.

Region innerstaden bedömer att utbudet av intressentboenden står i proportion till efterfrågan. Vad gäller boenden med inriktning HBTQI+ samt minoritetsspråk finns enligt förvaltningarna idag ingen stor efterfrågan. Region innerstaden bedömer dock att efterfrågan inte säkert kan sägas spegla behov eller önskemål. Eftersom det idag i princip inte finns något utbud av dessa inriktningar är det heller inte tydligt att de kan efterfrågas. Region innerstaden föreslår därför att det bör göras en stadsövergripande undersökning bland seniorer i staden, gärna tillsammans med intresseorganisationer.

## Vård- och omsorgsboende – profilboende

Tabell 4. Platser i profilboende

Stadsdelsnämnd	Gero-psykiatri	Stroke	Totalt	Förändring jmf Boendeplan 2021
Kungsholmen				
Egen regi	23	9	32	-

Entreprenad			0	-
Privat LOV			0	
<b>Norrmalm</b>				
Egen regi	29		29	-
Entreprenad			0	-
Privat LOV			0	-
<b>Östermalm</b>				
Egen regi			0	-
Entreprenad			0	-
Privat LOV			0	-
<b>Södermalm</b>				
Egen regi				
Entreprenad	11		11	-
Privat LOV				
Region innerstaden	63	9	72	-
<b>Totalt antal platser</b>				

Mätdatum: 2021-12-01

Med profilboende avses boenden som profilerar sig mot särskilda målgrupper utifrån gemensamma sjukdomsdiagnoser eller funktionsnedsättningar där det behövs specialkompetens, exempelvis psykiatriska sjukdomar. Behov av profilboende finns när vården och omsorgen inte kan tillgodoses på ett vård- och omsorgsboende. Profilboende ingår inte i stadens valfrihetssystem och det krävs biståndsbeslut för vård- och omsorgsboende med inriktning profilboende.

I region innerstaden finns idag 72 profilboendeplatser totalt. Av dessa har 63 platser geropsykiatrisk inriktning varav 23 platser inom Kungsholmens stadsdelsområde, 29 platser inom Norrmalm samt 11 platser inom Södermalm. Kungsholmen har även 9 platser med strokeinriktning. Östermalms stadsdelsområde har inget profilboende.

Region innerstaden bedömer att utbudet av profilboenden i stort sett står i proportion till efterfrågan, men att det kan vara svårt att tillgodose behov av boende för personer som är döva eller har grav hörselnedsättning.

### **Behov av platser för yngre personer med demenssjukdom**

Region innerstaden ser behov av boendeplatser för yngre personer, 65-80 år, med demenssjukdom. Det faller inte under kategorin profilboende men regionen vill ändå lyfta fram behov av särskilda platser för målgruppen eftersom deras behov inte

alltid kan tillgodoses på ett bra sätt på ordinarie vård- och omsorgsboende med demensinriktning. Frågan bör beredas tillsammans med socialnämnden och deras planering för boende för yngre personer med demenssjukdom.

## Korttidsboende

Tabell 5. Korttidsplatser

Stadsdelsnämnd	Somatik	Demens	Totalt	varav möjliga platser för anhörigstöd	Förändring jmf Boendeplan 2022
Kungsholmen	9	8	17	17*	-
Norrmalm	0	0	0	-	-
Östermalm	10	0	10	10*	-
Södermalm	9	13	22	8	-
Region innerstaden	28	21	49	35	-
<b>Totalt antal platser</b>					

Mätdatum: 2021-12-01.

\*Inom Kungsholmen och Östermalm finns en flexibilitet vad gäller antal möjliga platser för anhörigstöd och det är det dagsaktuella behovet som styr.

Korttidsplatser används för avlastning och växelvård vilket är ett värdefullt stöd till den som är anhörigvårdare.

Av tabellen framgår att det i innerstaden finns totalt 49 platser för korttidsvård, varav 21 platser har inriktning demens och 28 platser har somatisk inriktning. Inom Kungsholmens stadsdelsområde används för närvarande 9 platser för avlastning och växelvård som anhörigstöd, inom Östermalm används 4 platser och inom Södermalm används 8 platser.

Södermalm planerar att under 2022 omvandla Nytorpgårdens vård- och omsorgsboendes 4 korttidsplatser med inriktning demens till permanenta demensplatser. Samtidigt utreds behovet av fler korttidsplatser eller annan typ av inriktning på Kulltorps vård- och omsorgsboende.

## Servicehus

Tabell 6. Servicehus

Stadsdelsnämnd	Antal servicehus	Antal lägenheter	Lediga lägenheter	Förändringar jmf Boendeplan 2022
Kungsholmen	2	250	28	-

<b>Norrmalm</b>	1	25	6	-
<b>Östermalm</b>	0			-
<b>Södermalm</b>	1	88	8	-
Region innerstaden	4	363	42	
<b>Totalt</b>				

Mätdatum: 2021-12-10. Siffran gällande lediga lägenheter avser de lägenheter som var anmälda lediga just detta datum.

Det finns 4 servicehus inom region innerstaden. Totalt var 42 lägenheter anmälda som lediga i innerstaden i december 2021 varav 28 inom Kungsholmens stadsdelsområde, 6 inom Norrmalm och 8 inom Södermalm. Det motsvarar närmare 12 procent av innerstadens totala bestånd och innebär en ökning jämfört med december 2020 då 15 lägenheter var anmälda som lediga.

Det finns inga servicehus inom Östermalms stadsdelsområde. Inga servicehuslägenheter i region innerstaden är under ombyggnad eller används för evakuering eller korttidsvård.

Inom Kungsholmens stadsdelsområde är Fridhemmets servicehus i behov av renovering och upprustning. Fastighetsägaren Micasa har under 2019 genomfört en undersökning av renoveringsbehoven och i februari 2020 informerade Micasa om att det finns ett omfattande renoveringsbehov i fastigheten.

Inom Norrmalms stadsdelsområde planeras arbete med de liggande stammarna i fastigheten som inrymmer Väderkvarnens servicehus. Eventuella behov av underhåll av övriga stammar i fastigheten utreds av Micasa. Förvaltningen ser en minskad efterfrågan för Väderkvarnens servicehus och planerar att se över det nuvarande beståndet.

För tillfället finns lediga lägenheter på servicehusen i innerstaden men före pandemin var det efterfrågan på dessa lägenheter. Om fler servicehus utanför region innerstaden kommer att avvecklas ökar efterfrågan ännu mer på innerstadens servicehus och förvaltningarna kan anta att behovet av plats på vård- och omsorgsboenden också ökar. Ett antal av de personer som tvingas flytta från servicehus kan antas vara i behov av och ansöker om plats på vård- och omsorgsboende i stället för att flytta till ett annat servicehus.

I Stockholms stads riktlinjer för handläggning inom socialtjänstens äldreomsorg finns målgruppen för servicehus beskriven. Där framgår att servicehus inte är lämpligt för personer med framskriden demenssjukdom, aktivt pågående miss-

bruk, hemlösa med eller utan missbruk, eller personer med påtagliga beteendemässiga och psykiska symptom. I brist på alternativ händer det att personer ur dessa målgrupper ändå flyttar in på servicehusen. Det leder till problem både genom att boendeformen inte kan ge dem rätt stöd och hjälp och genom att det skapar störningar och otrygghet för övriga boende.

## SHIS, HVB-hem och stödboende

Tabell 7. SHIS, HVB-hem och stödboende, köpta platser

Stadsdelsnämnd	SHIS	HVB-hem	Stödboende	Förändringar jmf Boendeplan 2022
Kungsholmen	3	8	8	+ 1
Norrmalm	4	7	7	- 1
Östermalm	4	11	5	+ 1
Södermalm	22	15	1	- 1
Region innerstaden Totalt	33	41	21	0

Mätdatum: 2021-12-10.

Antal köpta platser i SHIS, HVB-hem och stödboende framgår i ovanstående tabell.

**SHIS Bostäder** är Stockholms stads bostadssociala resurs med uppdrag att tillhandahålla bostäder för personer som av olika anledningar inte kan få en egen lägenhet. Inom region innerstaden har totalt 33 personer över 65 år fått bostad genom SHIS. Antalet köpta platser hos SHIS har minskat med 1 plats jämfört med föregående år.

**Hem för vård eller boende, HVB**, är en verksamhet inriktad på omvårdnad och stöd. Samtliga stadsdelsnämnder i innerstaden köper platser på HVB-hem. För närvarande har totalt 41 personer i innerstaden 65 år eller äldre plats på HVB-hem vilket är en minskning med 3 jämfört med föregående år.

**Stödboende** är en verksamhet med boende och boendestöd till personer med allvarliga och långa psykiska funktionsnedsättningar. Stödboende riktar sig i första hand till personer under 65 år, men enskild får bo kvar efter sin 65-årsdag. För närva-

rande köper region innerstaden totalt 21 platser med individavtal, vilket är en ökning med 6 platser sedan föregående år.

### **Behov av anpassade insatser och boendeformer**

Region innerstaden ser ett behov av att staden aktivt arbetar med att hitta anpassade insatser för äldre personer i hemlöshet, psykisk ohälsa och/eller missbruksproblematik. De boendeformer som finns inom stadens äldreomsorg är i många fall inte anpassade för målgruppen, då de inte har ett behov av vård- och omsorgsboende och inte tillhör målgruppen för servicehus. Istället kan det vara aktuellt med permanenta boendeformer med olika nivåer av stöd som är mer anpassade utifrån målgruppens problematik. Att det finns personal som kan utföra hemtjänst och boendestöd på boendet ses som viktigt då det skapar trygghet och minskar den sociala isoleringen<sup>5</sup>.

### **Seniorboende**

En övervägande majoritet av de äldre bor i det ordinarie bostadsbeståndet. Enligt Micasas rapport ”Plan för nybyggnad av seniorboende 2018-2040” har stora delar av stadens bestånd idag en bristande tillgänglighet för äldre. Enligt rapporten betalar stadsbyggnadskontoret ut cirka 100 mnkr om året för bostadsanpassningar av lägenheter inom det ordinarie beståndet. Framförallt handlar det om badrumsanpassningar, dörrautomatik och hissinstallationer. Rapporten beskriver att utöver ökade kostnader för bostadsanpassning leder otillgängliga bostäder till försämrad livskvalitet för äldre.

För att upprätthålla balansen mellan antalet seniorbostäder och antalet i befolkningen som är 65 år och äldre behöver det, enligt Micasa, tillkomma cirka 2 400 seniorlägenheter i staden fram till år 2040. Av dessa bör 507 tillkomma i region innerstaden. Enligt Micasas planering för nya seniorboenden (2020-10-01) är det endast de ca 60 lägenheter som öppnar i Hjorthagen 2022 som planeras i region innerstaden.

Region innerstaden bedömer att det är otillräckligt och att fler seniorboenden behövs i hela regionen. På Kungsholmen saknas helt seniorboende och för att äldre ska ha möjlighet att bo kvar i sin stadsdel bör den delen av innerstaden prioriteras. Region innerstaden anser att det är mycket viktigt att seniorbostäder inte tillskapas genom omvandling av servicehus eller vård- och omsorgsboenden med tanke på det prognosticerade underskottet av platser i vård- och omsorgsboende.

---

<sup>5</sup> Äldrenämndens tjänsteutlåtande Dnr 3.2 692/2020

Enligt de uttalade önskemålen från de som är 65 år och äldre och står i kö hos bostadsförmedlingen är innerstaden mest attraktiv vid en flytt till seniorboende, följt av närförort. Möjlighet att hitta enskilda tomter i innerstaden är begränsade och som det ser ut idag finns stadsutvecklingsmöjligheter främst i Norra Djurgårdsstaden på Östermalm.

Seniorbostäder finns även i privat regi, både i form av hyresrätter och bostadsrätter och det är svårt att ha en överblick över det totala beståndet. Region innerstaden känner i dagsläget till följande nyproduktion av privata aktörer:

- Inom Norrmalms stadsdelsområde har Seniorgården fått en markanvisning för seniorbostäder i bostadsrätt om ca 70 lägenheter i Västra Hagastaden. Byggstart kan ske tidigast år 2027.
- Inom Södermalms stadsdelsområde, kvarteret Yxan, skapar stiftelsen Borgerskapets Enkehus och Gubbbus 177 lägenheter med inflyttning 2027. I Kvarteret Persikan bygger Seniorgården 40-50 seniorbostäder med bostadsrätt. Idag oklart när inflyttning kan ske.

Totalt har 27 ansökningar om särskilt boende inkommit till region innerstaden under 2021 där otillgänglig bostad angetts som skäl till ansökan. Av dessa har 12 inkommit till Kungsholmen, 2 till Norrmalm, 8 till Östermalm och 5 till Södermalm. Siffrorna grundar sig på en manuell granskning av avslagsbeslut och är osäkra. Antalet ansökningar där otillgänglig bostad angetts som skäl är färre än föregående år, vilket region innerstaden framförallt bedömer beror på det generellt minskade söktrycket relaterat till pandemin.

De anledningar som beskrivs är i huvudsak att det är svårt att ta sig ut och in i byggnaden, att bostaden är trång och svår att ta sig runt i, höga trösklar in till badrummet eller att det föreligger trappor mellan port och hiss. Även önskemål om att ha nära till samvaro och måltider med andra anges som skäl.

Tabell 9. Vård och omsorgsboenden och servicehus i region innerstaden (permanenta platser)

Stadsdelsnämnd	Vård- och omsorgsboende (VOB) /servicehus	Fastighetsägare	Antal permanentplatser	Driftsform	Utförare	Nettohyreskostnad
<b>Kungsholmen</b>						
	Solbackens VOB	Olov Lindgrens Byggnads AB	56	Entreprenad	Vardaga	117
	S:t Eriks vård-VOB	Brf via Fastighetskontoret	30	Entreprenad	Norlandia	- 58
	Serafens VOB	Micasa	167	Egen regi		108
	Alströmerhemmet VOB	Micasa	113	Egen regi		22
	Fridhemmet servicehus	Micasa	135	Egen regi		
	Pilträdet servicehus	Micasa	115	Egen regi		
	Mariebergs VOB	Wivallius brf	18	Privat LOV	Vardaga	
	Vallgossens VOB	Stockholms sjukhem	79	Privat LOV	Stiftelsen Stockholms sjukhem	
<b>Norrmalm</b>						
	Adolf Fredrik och Johannes, Sabbatsbergsbyn VOB	Micasa	40	Entreprenad	Attendo i Sverige AB	29
	Klockhuset, Sabbatsbergsbyn VOB	Micasa	66	Entreprenad	Attendo i Sverige AB	289
	Riddargårdens VOB	Micasa	45	Entreprenad	Humana omsorg AB	335
	Väderkvarnen VOB	Micasa	92	Egen regi		310
	Väderkvarnen servicehus	Micasa	25	Egen regi		
	Dalahöjdens VOB	Micasa	38	Privat LOV	Attendo	
	Birger Jarl VOB	Micasa	54	Privat LOV	Kavat vård	
<b>Östermalm</b>						
	Katrupstulens VOB	Micasa	97	Entreprenad	Kosmo Norlandia	21
	Linnégårdens VOB	Micasa	86	Entreprenad	Ersta diakoni	8
	Kampementets VOB	Micasa	96	Entreprenad	A & O Temabo AB	49
	Rio VOB	Micasa	80	Egen regi		33
	Brahem VOB		64	Privat LOV	Kavat vård AB	
	Löjtnantsgården VOB		48	Privat LOV	Immanuelkyrkan vård AB	
<b>Södermalm</b>						



	Bergsunds VOB	Micasa	123	Entreprenad	A & O Temabo AB	78
	Guldbröllops-hemmet VOB	Micasa	33	Entreprenad	Vardaga	99
	Magdalenagården VOB	Micasa	66	Egen regi		47
	Nytorpgården VOB	Andersson & Co	27	Egen regi		123
	Katarinagården VOB	Katarinagruppern HB	55	Egen regi		29
	Hornskroken VOB	Wallenstam AB	53	Entreprenad	Stockholms Sjukhem	229
	Kulltorp VOB	SBB i Norden AB	42	Egen regi		160
	Sofiagården VOB	Olov Lindgren AB	50	Entreprenad	Vardaga	7
	Sjöstadgården VOB	Katarinagruppern HB	59	Entreprenad	Humana omsorg AB	43
	Hornstulls servicehus	Micasa	88	Egen regi		
	Hornstull VOB	Micasa	36	Privat LOV	Bräcke Diakoni	
	Attendo Lignagatan VOB	Micasa	54	Privat LOV	Attendo	
	Reimersholme VOB	Micasa	34	Privat LOV	Bräcke Diakoni	
	Borgerskapet Äldrehem VOB	Stiftelsen Stockholms Borgerskap	60	Privat LOV	Stiftelsen Stockholms Borgerskap	