

**Handläggare**

Christina Egerbrandt, Kungsholmens stadsdelsförvaltning  
Jessica Weisten, Norrmalms stadsdelsförvaltning  
Cecilia Werge, Östermalm stadsdelsförvaltning  
Eva-Lena Eirefelt, Södermalm stadsdelsförvaltning

## **Boendeplan för äldre 2022 med utblick mot 2040**

Underlag från region innerstaden till stadsövergripande  
boendeplanering 2022

## Bakgrund

Respektive stadsdelsnämnd/region kan inte 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. Stadsdelsnämnderna ska regionvis ta fram ett gemensamt underlag till stadsövergripande boendeplanering 2022 med utblick mot 2040. Arbetet samordnas av äldrenämnden. Boendeplanen ska därefter godkännas av kommunstyrelsen.

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 inom Kungsholmen, Norrmalm, Östermalm och Södermalm.

## Befolkning och behov

*Tabell 1. Regionens befolkningsutveckling*

<b>Ålder</b>	<b>2020</b>	<b>2022</b>	<b>2025</b>	<b>2030</b>	<b>2040</b>
Totalt 65- år	64 730	67 790	71 520	79 310	91 210
<b>Därav</b>					
65-79 år	50 060	51 460	51 470	54 170	60 810
80- år	14 670	16 330	20 050	25 140	30 400
85- år	7 200	7 410	8 200	11 990	16 470
90- år	3 010	2 990	3 020	3 640	6 870

*Stockholms stads befolkningsprognos, 2020. Källa: Sweco*

**Tabell 2. Prognos för behov av vård- och omsorgsboende**

Stadsdelsnämnd	2020	2022	2025	2030	2040	Förändring i % 2020 - 2040
<b>Kungsholmen</b>	372 (421)	430	460	530	660	77 (57)
<b>Norrmalm</b>	353 (402)	400	430	490	650	84 (67)
<b>Östermalm</b>	542 (589)	610	640	720	940	73 (60)
<b>Södermalm</b>	666 (728)	770	830	980	1 190	79 (61)
Region innerstaden	1 933	2 210	2 360	2 720	3 440	78 (61)
<b>Totalt</b>	<b>(2140)</b>					

*Framskrivning av äldreomsorgsbehov. Källa: Sweco Siffrorna för år 2020 är faktiska uppgifter (september). Siffrorna inom parentes avser år 2019 respektive förändringen i % 2019-2040.*

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 och för de 13 stadsdelsområdena. Omsorgsbehovet prognostiseras baserat på de senaste årens utveckling av omsorgstagande, befolkningens demografiska utveckling samt forskning om äldres hälsoutveckling. En förklaring till den stora förändringen som är i årets prognos är att behovet av omsorg minskat mycket på grund av covid-19-pandemin under år 2020 i förhållande till år 2019. Swecos prognos tar det närmaste året hänsyn till ett lägre omsorgstagande på grund av covid-19 medan prognosen på längre sikt utgår ifrån år 2019.

I innerstaden beräknas antalet omsorgstagare öka både på kort och lång sikt. Antalet omsorgstagare som behöver vård- och omsorgsboende i innerstaden prognostiseras öka med 1500 personer fram till 2040.

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. Även en högre medellivslängd för män, ökat sammanboende, en framtida högre utbildningsnivå samt omfördelning mellan RUT och hemtjänst påverkar behovet.

#### Flyttströmmar för region innerstaden

Andelen beslut om vård- och omsorgsboenden som verkställs 2020 inom region innerstaden är 72 procent (1 292 platser) enligt äldreförvaltningens sammanställning av flyttströmmar mellan regionerna. Det är en marginell minskning jämfört med tidigare år.

För beslut som verkställts i andra regioner eller kommuner är fördelningen 10 procent utanför Stockholm (172 platser), 11 procent i östra söderort (193 platser), 4 procent i västerort (74 platser) och 4 procent i västra söderort (69 platser).

Andel beslut från andra regioner som verkställts inom region innerstaden är 13 procent från västerort (130 platser), 11 procent från östra söderort (116 platser) och 16 procent från västra söderort (110 platser).

### Konsekvenser av Covid-19 pandemin

Under året har fler tackat nej till erbjuden plats vilket lett till ett betydligt större antal tomma lägenheter än vanligt även på boenden i region innerstaden som normalt har relativt hög beläggning. Orsaken till att endast ett fåtal inflyttningar sker och exakt vad den låga inflyttningsgraden beror på är svårt att säga men troligen är det många äldre som i dagsläget föredrar att bo kvar hemma eller hos någon anhörig av rädsla för smitta. Det är sannolikt, enligt ovanstående beskrivna prognos, att det trots allt finns ett framtida behov som kommer att visa sig. På kort sikt kan efterfrågan stanna av något då inflyttning under pågående pandemi kan göra att enskilda med beslut skjuter på inflyttning eller avvaktar med ansökan. Pandemin kan också komma att öka den psykiska ohälsan och försämra funktionsnivåerna på grund av isolering. En effekt av det kan vara ökat behov av främst seniorboenden då omvårdnadsbehoven inte motsvarar behov av vård- och omsorgsboende.

Fler tackar också nej till sina växelvårdsperioder vilket lett till en tidvis låg beläggning på korttidsenheterna.

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. Det är därför inte möjligt att i år utvärdera den hypotes om att Tryggt mottagande kan komma att påverka behov och omfattning av korttidsplatser som region innerstaden framförde i förra årets plan.

Under hösten fattade Kungsholmens stadsdelsnämnd beslut om att tillfälligt tomställa tre boendeenheter med tillsammans 21 lägenheter inom Alströmerhemmets vård- och omsorgsboende samt två boendeenheter med tillsammans 21 lägenheter inom Serafens vård- och omsorgsboende. Både inom Alströmerhemmet och

Serafen används en boendeenhet av de tomställda enheterna (totalt 19 platser) för intern omflyttning av personer med misstänkt smitta eller smitta av covid-19.

På Södermalm är 15 platser på Bergsunds- vård- och omsorgsboende tillfälligt tomställda. Dessa kan öppna igen inom två månader.

Tillgången till, och användandet av, covid-korttids har varit en bra insats för att förhindra smittspridning inom vård- och omsorgsboenden. Det var svårt under våren att göra en snabb omställning eller hitta nya lokaler och utrustning (sängar med mera) för att kunna öppna nya korttidsplatser.

Pandemin har inneburit att vård och omsorgsboenden och servicehus periodvis haft begränsningar för besök, både i form av besöksförbud 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. Digitala arbetssätt har utvecklats, 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 klara smittspridning får inte de gemensamma utrymmena såsom kök och allrum vara för små och det krävs större förrådsutrymmen för engångsmaterial än vad som beräknats tidigare.

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 Boendeplan 2021
<b>Kungsholmen</b>				
Egen regi	131	117	248	-
Entreprenad	0	86	86	-
Privat LOV	62	35	97	-18*
<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	99	184	-
Entreprenad	154	164	318	-
Privat LOV	89	95	184	-
Region innerstaden	972	922	<b>1894</b>	- 18
<b>Totalt antal platser</b>				

Mätdatum: 2020-12-01. \* Herdens vård-och omsorgsboende med 18 platser är nedlagt.

Det totala antalet platser har minskat med 18 platser jämfört med föregående år inom region innerstaden.

Kungsholmens stadsdelsnämnd har tagit beslut under hösten 2020 att, på grund av minskad efterfrågan, tillfälligt tomställa 42 platser inom vård- och omsorgsboende. På Södermalm är 15 platser på Bergsunds vård- och omsorgsboende tillfälligt tomställda av samma anledning.

En sammanställning över särskilda boende i regionen finns i tabell 8 i bilaga.

### 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. Totalt fanns 83 lediga lägenheter i innerstaden den 1 december 2020 att jämföra med vid samma tid år 2019 då det var 36 lediga lägenheter. I innerstaden har, förutom de lediga 83 lägenheterna, Kungsholmen tillfälligt tomställt 42 lägenheter och Södermalm 15. Efterfrågan på platser på boenden i innerstaden är vanligtvis hög.

### 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. Vid ett möte i februari 2020 informerade Micasa om att det finns ett omfattande

renoveringsbehov i fastigheten. Ingen ytterligare återkoppling har skett och ingen tidplan finns.

Inom Norrmalms stadsdelsområde planeras arbete med de liggande stammarna i fastigheten som inrymmer Väderkvarnens vård- och omsorgsboende. Eventuella behov av underhåll av övriga stammar i fastigheten utreds av Micasa. För Sabbatsbergsgården 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. Allra tidigast byggstart för ett sådant projekt är år 2023.

För Östermalm och Södermalm 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 renoveringar av särskilda boenden. Framför allt om det krävs evakuering av de äldre som bor där. För att ha tillgång till evakueringslägenheter bör planeringen av renoveringar samplaneras med nybyggnation.

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

### Behov av nybyggnation

Det är kommunfullmäktige som ger nämnderna i uppdrag att starta konkreta nybyggnadsprojekt. I stadens övergripande ”Boendeplan 2020 med utblick mot 2040” framgår att man planerar för nya vård- och omsorgsboenden, både i kommunal och privat regi i innerstaden. Denna nybyggnation kommer att ge drygt 600 platser. Dessa platser kommer inte att täcka behovet. Innerstadsregionen ser ett behov av att bygga fler vård- och omsorgsboenden i innerstaden. Under rådande omständigheter är det dock svårt att bedöma framtida behov.

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 2025.

### Kostnader för lokaler

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 % 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 8, längst bak i dokumentet.

Nettohyreskostnaden för de privata vård- och omsorgsboendena inom 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 har oftast stora gemensamma ytor på våningsplanen, i entréerna eller i källarplanen. (Serafen, Kulltorp, Hornskroken, Sabbatsbergsbyn, Väderkvarnen och Riddargården)

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.

Pandemin har gett erfarenheter som behöver tas tillvara vid planeringen av gemensamma ytor vid framtida ny- och ombyggnation.

Norrmalms stadsdelsförvaltning förprojekterar tillsammans med Micasa ett nytt vård- och omsorgsboende i Hagastaden med planerad byggstart 2023 och beräknad inflyttning år 2025. 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.

Vård och omsorgsboende i stadens regi och entreprenad med särskild inriktning mot exempelvis språk, kultur, etnicitet  
Intressentboende ingår i stadens valfrihetssystem och är boenden som riktar sig till målgrupper utifrån intresseområden såsom språk, kultur eller religion. Inom innerstaden finns inget intressentboende inom stadens valfrihetssystem men inom Östermalms stadsdelsområde finns ett seniorboende med HBTQI-inriktning och under 2021 kommer en enhet på Rio vård- och omsorgsboende att HBTQI-certifieras.

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.

#### Vård- och omsorgsboende – profilboende

*Tabell 4. Platser i profilboende*

Stadsdelsnämnd	Geropsykiatri	Stroke	Totalt	Förändring jmf Boendeplan 2021
<b>Kungsholmen</b>				
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: 2020-12-01

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 tillgodose 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.

## Korttidsboende

Tabell 5. Korttidsplatser

Stadsdelsnämnd	Somatik	Demens	Totalt	varav möjliga platser för anhörigstöd	Förändring jmf Boendeplan 2020
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: 2020-12-01.

\*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 11 platser för avlastning och växelvård som anhörigstöd, inom Östermalms används 4 platser och inom Södermalm används 8 platser.

## Servicehus

*Tabell 6. Servicehus*

Stadsdelsnämnd	Antal servicehus	Antal lägenheter	Lediga lägenheter	Förändringar jmf Boendeplan 2021
Kungsholmen	2	250	11	-
Norrmalm	1	25	3	-
Östermalm		0		-
Södermalm	1	88	1	-
Region innerstaden	4	363	15	
<b>Totalt</b>				

*Mätdatum: 2020-12-10. Siffran gällande lediga lägenheter avser de lägenheter som var anmälda lediga just detta datum.*

Det finns 4 servicehus inom region innerstaden. Totalt fanns 15 lediga lägenheter i innerstaden i december 2020 varav 11 inom Kungsholmens stadsdelsområde, 3 inom Norrmalm och 1 inom Södermalm. 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. Vid ett möte i februari 2020 informerade Micasa om att det finns ett omfattande renoveringsbehov i fastigheten. Ingen ytterligare återkoppling har skett och ingen tidplan finns.

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.

För tillfället finns lediga lägenheter på servicehusen i innerstaden men före pandemin var det efterfrågan på dessa lägenheter. Om fler servicehus 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 missbruk, hemlösa med eller utan missbruk, eller personer med påtagliga beteendemässiga och psykiska symptom. Inom Kungsholmens stadsdelsområde finns två servicehus och trots den tydliga målgruppsbeskrivningen har personer med ovanstående problematik erbjudits plats på servicehusen. Samma problematik gäller för servicehuset inom Södermalms stadsdelsområde.

### SHIS, HVB-hem och stödboende

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

Stadsdelsnämnd	SHIS	HVB-hem	Stödboende	Förändringar jmf Boendeplan 2021
Kungsholmen	5	10	3	-
Norrmalm	4	9	4	-2
Östermalm	1	12	6	+3
Södermalm	24	13	2	-2
Region innerstaden	34	44	15	-1
<b>Totalt</b>				

Mätdatum: 2020-12-10.

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 34 personer över 65 år fått bostad genom SHIS. Antalet köpta platser hos SHIS har minskat med 7 platser 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 44 personer i innerstaden 65 år eller äldre plats på HVB-hem vilket är en minskning med 1 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 närvarande köper region innerstaden totalt 15 platser med individavtal. Vilket är en ökning med 7 platser sedan föregående år.

Likt föregående år vill region innerstaden betona att gruppen äldre med psykosociala problem, missbruk och eller hemlöshet ökar. Det gäller personer som av olika skäl inte klarar ett ordinärt boende men som inte heller är i behov av särskilt boende med omsorg dygnet runt. Det är av största vikt att det tas fram boendeformer som möter målgruppens behov. Region innerstaden anser att behovet av boendeplatser för gruppen äldre med psykosociala problem, missbruk och eller hemlöshet ska ingå i den stadsövergripande boendepplanen. SHIS bostäder Monumentet på Södermalm är en bra boendeform för dessa personer, en egen bostad med insatsen boendestöd.

### Seniorboende

En övervägande majoritet av de äldre bor i det ordinarie bostadsbeståndet. Enligt Micacas 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.

Enligt rapporten kan tillgång till seniorboende även leda till att behovet av vård- och omsorgsboende senareläggs. Genom att bostaden är bättre anpassad, att det erbjuds större möjlighet till social samvaro och möjlighet att delta i gemensamma måltider ges ökade förutsättningar till högre livskvalitet, mer självständighet och mindre risk för fallskador. Micasa beskriver att det idag finns totalt 3 681 lägenheter i seniorboende med hyresrätt i staden och att tillgången skiljer sig åt inom staden. Motsvarande 47 procent av det totala antalet lägenheter med hyresrätt finns i seniorboende i region innerstaden. Innerstaden är också den region som har flest invånare över 65 år.

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 60 platser i Hjorthagen som planeras i region innerstaden. Detta ser region innerstaden som problematiskt och anser att fler seniorboenden behövs i hela regionen. På Kungsholmen saknas helt seniorboende så därför bör den delen av innerstaden prioriteras.

Ett ärende planeras till exploateringsnämnden avseende en markanvisning för seniorbostäder i Västra Hagastaden inom Norrmalms stadsdelsområde. Byggstart kan ske tidigast år 2028.

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 i Norra Djurgårdsstaden på Östermalm.

Totalt har 64 ansökningar om särskilt boende inkommit till region innerstaden under 2020 där otillgänglig bostad angetts som skäl till ansökan. Av dessa har 25 inkommit till Kungsholmen 8 till Norrmalm 13 till Östermalm och 18 till Södermalm. Siffrorna grundar sig på en manuell granskning av avslagsbeslut och är osäkra.

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.

### Sammanfattning av region innerstadens synpunkter

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

- Planerad ny- och – ombyggnation i innerstaden bedöms inte vara tillräcklig utifrån den demografiska utvecklingen. I synnerhet gällande seniorbostäder.
- Äldre med psykosociala utmaningar och/eller hemlöshet ökar – det är av största vikt att det tas fram bostäder som möter målgruppens behov.
- Pandemin har gett erfarenheter som behöver tas tillvara vid planeringen av gemensamma ytor vid framtida ny- och ombyggnation.

- Det krävs god framförhållning och långsiktig planering vid renovering av särskilda boenden. Om evakuering av de boende krävs bör det om möjligt samplaneras med nybyggnation.
- Utbudet av intressentboenden står i relation till efterfrågan och detsamma gäller till stor del för profilboenden, med undantag för platser för personer som är döva eller har grav hörselnedsättning.

Tabell 8. Särskilda boenden i regionen (bilaga)

Stadsdelsnämnd	Vård- och omsorgsboende/servicehus	Fastighetsägare	Antal platser	Driftsform	Utförare	Nettohyres kostnad
<b>Kungsholmen</b>						
	Solbackens vård- och omsorgsboende	Olov Lindgrens Byggnads AB	64	Entreprenad	Attendo Care (from 210201, Vardaga)	87
	S:t Eriks vård- och omsorgsboende	Brf via Fastighetskontoret	30	Entreprenad	Norlandia	-53
	Serafens vård- och omsorgsboende	Micasa	176	Egen regi		125
	Alströmerhemmets vård- och omsorgsboende	Micasa	113	Egen regi		26
	Fridhemmets servicehus	Micasa	135	Egen regi		
	Pilträdet servicehus	Micasa	115	Egen regi		
	Mariebergs vård- och omsorgsboende		18	Privat LOV	Vardaga	
	Stockholms sjukhem		79	Privat LOV	Stiftelsen Stockholms sjukhem	
<b>Norrmalm*</b>						
	Adolf Fredrik och Johannes, Sabbatsbergsbyn	Micasa	40	Entreprenad	Attendo i Sverige AB	29
	Klockhuset, Sabbatsbergsbyn	Micasa	66	Entreprenad	Attendo i Sverige AB	289
	Riddargårdens vård- och omsorgsboende	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>						





	Kattrumpstullens VOB	Micasa	97	Entreprenad	Kosmo Norlandia	-18
	Linnégårdens VOB	Micasa	86	Entreprenad	Ersta diakoni	-5
	Kampementets VOB	Micasa	96	Entreprenad	A & O Temabo AB	49
	Rio VOB	Micasa	80	Egen regi		19
	Brahem		64	Privat LOV	Kavat vård AB	
	Löjtnantsgården		48	Privat LOV	Immanuelskyrkan vård AB	
<b>Södermalm</b>						
	Bergsunds vård- och omsorgsboende	Micasa	123	Entreprenad	A&O Temabo AB	60
	Guldbröllopshemmet	Micasa	33	Entreprenad	Vardaga	34
	Magdalenagården	Micasa	66	Egen regi		17
	Nytorpgården	Andersson & Co	27	Egen regi		77
	Katarinagården	Katarinagruppen HB	55	Egen regi		13
	Hornskroken	Wallenstam AB	53	Entreprenad	Stockholms Sjukhem	191
	Kulltorp	SBB i Norden AB	42	Egen regi		228
	Sofiagården	Olov Lindgren AB	50	Entreprenad	Vardaga	-3
	Sjöstadsgården	Katarinagruppen HB	59	Entreprenad	Humana omsorg AB	35
	Hornstulls servicehus	Micasa	88	Egen regi		
	Hornstull vård och omsorgsboende	Micasa	36	Privat LOV	Bräcke Diakoni	
	Attendo Lignagatan vård- och omsorgsboende	Micasa	54	Privat LOV	Attendo	
	Reimersholme vård- och omsorgsboende	Micasa	34	Privat LOV	Bräcke Diakoni	
	Borgerskapet Äldrehem	Stiftelsen Stockholms Borgerskap	60	Privat LOV	Stiftelsen Stockholms Borgerskap	

\*Nettohyreskostnaden för vård- och omsorgsboenden inom Norrmalms stadsdelsnämnd varierar mellan olika boenden på grund av blockhyresavtalen vilka gör det svårt att jämföra boendena då det också ingår andra verksamheter.