

2016-10-27

**TJÄNSTESKRIVELSE**  
KFKS 2016/828

Kommunstyrelsens verksamhetsutskott

## Utveckling av särskilt boende för äldre i Älta

### Förslag till beslut

Kommunstyrelsens verksamhetsutskott ger Valfärd samhällsservice uppdrag att utreda förutsättningarna för att flytta det särskilda boendet för äldre, Nacka seniorcenter Älta, till nya och större lokaler.

Detta beslut fattas av kommunstyrelsens verksamhetsutskott med stöd av punkterna 91 i kommunstyrelsens delegationsordning.

### Sammanfattning

Nacka seniorcenter Älta driver särskilt boende för äldre med 18 lägenheter i Älta centrum. Verksamheten fungerar bra men det är utmanande att driva en så pass liten verksamhet med god kvalitet och hållbar ekonomi. Fastighetsägaren Wallenstam vill gärna använda boendets lokaler till andra ändamål på sikt, eventuellt i form av ett seniorboende. Inom ramen för det detaljprogram för Älta centrum som nu arbetas fram planeras ett särskilt boende för äldre med 54 platser med inflyttning senast 2024. Valfärd samhällsservice ser goda möjligheter och stora fördelar med att driva det nya planerade boendet i egen regi och då flytta befintliga kunder samt personal dit. För att kunna presentera ett konkret förslag på affärsplan för ett nytt och större särskilt boende för äldre behöver flera saker utredas och förtydligas såsom juridiska förutsättningar, marknadsanalys och på vilket sätt fastigheten ska bebyggas. Det föreslås därför att Valfärd samhällsservice ska ges i uppdrag att utreda förutsättningarna för ett nytt särskilt boende för äldre i egen regi.

### Ärendet

#### Nuläge

Nacka seniorcenter Älta ligger i höghuset i Älta centrum på Ältavägen 202 i fastigheten som ägs av Wallenstam AB. Verksamheten bedrivs på två våningsplan och kompletteras med administrativa ytor på vindplanet, där finns även gemensamhetslokal för hela fastigheten som används för vissa aktiviteter. Boendet har 18 lägenheter varav flertalet är möjliga att använda för parboende. Boendet har inte renoverats i större omfattning sedan start 1993. Lokalerna är slitna och inte anpassade för att bedriva modern äldreomsorg. Bland annat är det ont om gemensamhetsytor och särskild plats för exempelvis träning saknas. Arbetsmiljöverket har konstaterat att hygienutrymmena i de boendes lägenheter är för små ur arbetsmiljösynpunkt. Arbetsmiljöverket har meddelat att de överväger att förbjuda Nacka

kommun att bedriva omvårdnadsinsatser i hygienutrymmena efter 1 september 2017. Nacka kommun har svarat Arbetsmiljöverket<sup>1</sup> att kravet är orimligt och har begärt att få dispens.

Wallenstam AB ser behov av att använda lokalerna för andra ändamål framöver och vill gärna att Nacka seniorcenter Älta hittar nya lokaler. Wallenstam AB överväger möjligheten att omvandla hela eller stora delar av fastigheten till seniorboenden, vilket tidigare benämns trygghetsboende. Detta är i linje med Nacka kommuns ambition att öka antalet seniorboenden med minst ett i varje kommundel.

Nacka seniorcenter Älta har haft god beläggning över åren och har lätt att få nya kunder vid vakanser. Många av de boende uppskattar det centrumnära boendet och att de kan bo kvar nära sina gamla kvarter. I dialog med pensionärernas riksorganisation och Sveriges pensionärsförbund framgår att de vill ha ett centrumnära boende i Älta i framtiden.

### Utveckling Älta centrum och planprocessen

Arbetet med detaljplanen för Älta centrum pågår<sup>2</sup>. Inom ramen för arbetet med detaljplanen ingår i nuläget ett särskilt boende för äldre med 54 platser. Detaljplanen ska preliminärt ut på samråd i januari 2017 och detaljplanen beräknas kunna antas i slutet av 2017 eller början av 2018.

I planförslaget är det tilltänkta särskilda boende för äldre placerat på kommunägd mark med upplåtelseformen vårdboende eller bostäder. Byggstart för den aktuella fastigheten är tidigast 2019 och bör inte ske senare än 2022 då området ska vara färdigbyggt senast 2024.



<sup>1</sup> KFKS 2015/784-3

<sup>2</sup> Start PM, dnr 2015/ 689 – 251, projekt 9630

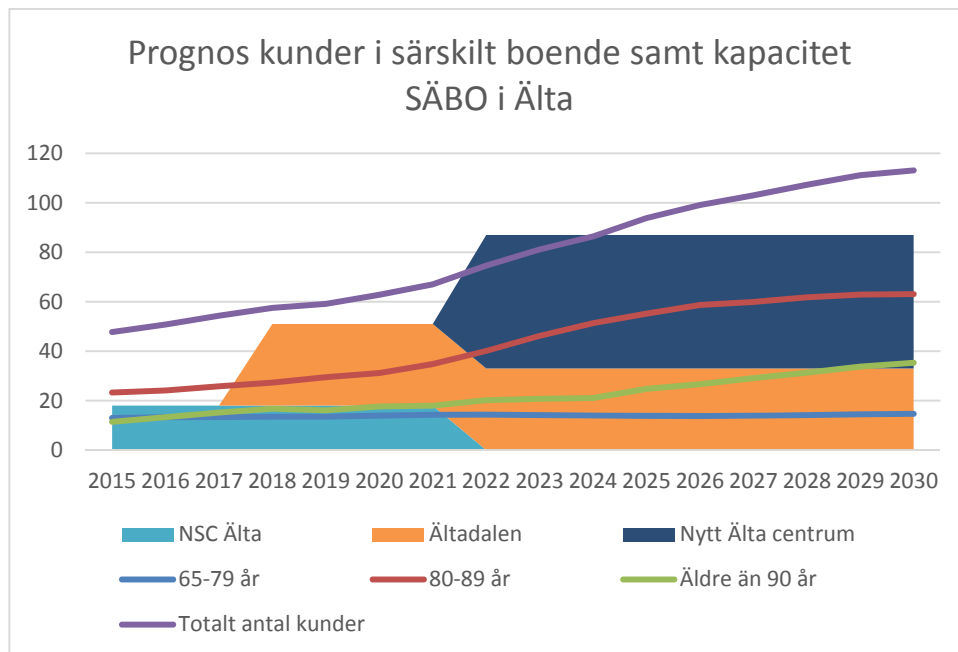
## Demografisk utveckling Älta

Äldreenheten har beräknat hur stor andel av personerna i olika åldersgrupper som 2016 bor i särskilt boende, se tabell nedan. Baserat på kommunens prognoser för den demografiska utvecklingen i Nacka och Älta går det att grovt beräkna ungefär hur många Ältabor som kommer att behöva särskilt boende framöver. Kunderna väljer fritt enligt kundvalet men troligen vill många bo kvar lokalt, dessutom kan medborgare från både Tyresö och Stockholm (Skarpnäck) vara intresserade av boende i närområdet.

Åldergrupp (2016)	Befolkning Nacka	Varav i särskilt boende	Andel i särskilt boende
65-79 år	12198	122	1%
80-89 år	2887	289	10%
90+ år	784	243	31%

Tabell 1, demografi och personer i särskilt boende i Nacka.'

Under 2018 öppnar Ältadalens boende med 54 platser. Sociala kvalitetsenheten bedömer att cirka 60 procent av platserna i ett privat boende normalt går till Nackabor och resten till kunder från andra kommuner, för Ältadalen motsvarar det 33 platser. I dagsläget har boenden i Valfärd samhällsservice regi bara enstaka kunder från andra kommuner. Om länsöverenskommelser eller andra politiska initiativ blir av inom området uppstår förutsättningar att även ta emot kunder från andra kommuner i kommunala boenden. Diagrammet nedan utgår från att nuvarande boende i Älta centrum stängs samtidigt som det nya tilltänkta boende öppnar 2022 samt att Ältadalen har 33 Nackakunder från 2018 och framåt.





*Diagram 1, antal Älta i behov av särskilt boende över tid samt kapacitet i beslutade samt planerade boenden i kommundelen.*

Som synes i diagrammet ovan kommer det att finnas behov av fler platser i framtiden. Det kommer dock att bli svårt att fylla ett helt nytt särskilt boende med 54 platser varav 36 är nya kunder redan 2022. Det behövs troligen lösningar där man successivt kan utöka antalet avdelningar för att möjligtvis nå full kapacitet cirka 2025.

Ett nytt särskilt boende för äldre i Nacka med start 2022 kommer troligen att kräva alternativt nyttjande av delar av lokalerna under några år tills beläggningen är tillräckligt hög för att enbart bedriva särskilt boende där. Under den tiden skulle det vara möjligt att använda lokalerna till andra välfärdstjänster såsom andra former av boenden, exempelvis genomgångsbostäder.

### **Önskad utveckling för Valfärd samhällsservice**

Valfärd samhällsservice bedriver fem särskilda boenden för äldre samlat i verksamhetsområdet Nacka seniorcenter. NSC Älta är den minsta enheten och det är en utmaning att bedriva en så liten enhet med god kvalitet och kostnadseffektivitet. Det är därför av stort affärsmässigt intresse att utveckla verksamheten i större och bättre anpassade lokaler.

Nacka seniorcenter bedriver verksamhet med god kvalitet, nöjda kunder och hög effektivitet. Många kunder söker sig till de kommunala boendena och inget tyder på minskat intresse från kunderna framöver. Genom att Nacka seniorcenter tillåts växa ökar möjligheterna till utveckling av kvalitet och erbjudanden inom äldreområdet samtidigt som nyttjandet av gemensamma resurser och möjligheterna till effektiviseringar ökar. Att få möjligheten att från grunden utveckla ett helt nytt särskilt boende för äldre i egen regi ger en unik möjlighet till kunskapsuppbyggnad och nyutveckling inom allt från service och omvårdnad till teknikutveckling och digitalisering.

### **Processen för Valfärd samhällsservice**

För att komma vidare i processen krävs utredningar och förtydligande. Under vintern och våren behöver bland annat följande göras.

- Hitta juridiska lösningar för att i egen regi bygga och driva ett äldreboende i Älta centrum.
- Identifiera och analysera olika former för att bebygga och utveckla fastigheten.
- Fördjupade marknadsanalyser för särskilda boenden i Nacka med tonvikt på Älta.
- Ta fram en affärsplan för nytt särskilt boende för äldre i egen regi i Älta centrum. Planen måste inkludera olika scenarier för olika beläggningsgrad och hur fastigheten eller delar av den kan användas fram tills det särskilda boendet är fullbelagt.
- Kunskapsuppbyggnad inom verksamhetsområdet för att skapa en tydlig bild av hur ett särskilt boende i framkant kan utformas.



Det föreslås därför att Valfärd samhällsservice ska ges i uppdrag att utreda förutsättningarna för ett nytt särskilt boende för äldre i egen regi.

### **Ekonomiska konsekvenser**

Fortsatt utredning av förutsättningarna och framtagande av affärsplaner med mera genomförs med befintliga resurser inom Valfärd samhällsservice. Ekonomiska konsekvenser och risker kopplat till byggande och drift av nytt särskilt boende för äldre kommer identifieras och diskuteras i nästa steg av processen.

### **Konsekvenser för barn**

Inga konsekvenser för barn bedöms föreligga.

Anette Böe  
Produktionsdirektör  
Valfärd Samhällsservice

Henrik Feldhusen  
Biträdande produktionsdirektör  
Valfärd samhällsservice