

# **Boendeplan för särskilt boende - för äldre**

**2022 - 2026 med utblick mot 2035**

Omvårdnadsnämnden

Dnr 21ON399  
2021-11-30

Boendeplan för särskilt boende  
- för äldre  
2022 - 2026 med utblick mot 2035  
Omvårdnadsnämnden  
Dnr 21ON  
2021-11-18  
Välfärd Gävle, utveckling och stöd  
Anna Åkerbris, Boendeplanerare  
[www.gavle.se](http://www.gavle.se)

## Innehållsförteckning

1. Sammanfattning .....	3
2. Bakgrund och definitioner .....	3
3. Särskilda boenden för äldre – bestånd och nuläge .....	4
3.1 Vård- och omsorgsboenden .....	4
3.2 Korttids- och avlösningvistelse för äldre SoL .....	6
4. Vård- och omsorgsboenden – behov .....	6
5. Vård- och omsorgsboenden – utblick mot 2035 .....	8
5.1 Inriktningar på vård- och omsorgsboenden .....	8
5.2 Påverkande faktorer för behovet av särskilt boende .....	9

## 1. Sammanfattning

Särskilt boende är ett samlingsnamn för de boendeformer som kommunen beviljar enligt Socialtjänstlagen (2001:453) (SoL) och Lag (1993:387) om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS).

Särskilt boende för äldre är det som tas upp i denna boendeplan.

Särskilt boende för äldre är en behovsprövad boendeform enligt Socialtjänstlagen.

Kommunerna är enligt 5 kapitlet 5 § i Socialtjänstlagen (2001:453) (SoL) skyldiga att tillhandahålla särskilda boendeformer för service och omvårdnad för äldre som behöver särskilt stöd.

Boendeplanen visar att det finns ett förväntat behov av ytterligare vård- och omsorgsboenden fram till år 2035.

Under år 2020 har det inom Gävle kommun byggts två externt drivna, vård- och omsorgsboenden med totalt 174 nya lägenheter, vilket tillsammans med covid-19 inneburit ett överskott på lägenheter i år och även de närmsta åren. Det pågår även ett byggprojekt för ett nytt vård- och omsorgsboende i egen regi i Södra Hemlingby med 80 lägenheter där inflyttning kan ske från 2023, samt en möjlig utbyggnation av vård- och omsorgsboendet Hilleborg med ytterligare 25–30 lägenheter.

## 2. Bakgrund och definitioner

Välfärd Gävles boendeplan för särskilt boenden för äldre - 2022 - 2026 med utblick mot 2035 - Omvårdnadsnämnden, behandlas och antas av Omvårdnadsnämnden utifrån nämndens ansvarsområden, se nedan;

Särskilt boende för äldre beviljas i form av *vård- och omsorgsboende* enligt 4 kap 1 § SoL och är det som tas upp i denna boendeplan.

*Senior- och trygghetsbostäder* är boendeformer för äldre i det ordinarie bostadsbeståndet – dessa boendeformer ansvarar inte Omvårdnadsnämnden för.

### 3. Särskilda boenden för äldre – bestånd och nuläge

#### 3.1 Vård- och omsorgsboenden

Boenden	2021-08-31	2021-08-31	2021-08-31	2021-08-31	2021-08-31
<b>Egen regi</b>	<b>Antal LGH</b>	<b>Antal plomberade LGH eller resurs-LGH</b>	<b>Lediga lägenheter</b>	<b>Somatisk Antal belagda platser</b>	<b>Demens Antal belagda platser</b>
Vallongården	96	2	2	46	48
Fleminggatan	55		3	0	52
Forellplan	124	14	7	61	36
Hilleborg	50		0	34	16
Selggrensgården	62		0	18	44
Furugården <i>(varav 16 platser finsk inriktning)</i>	123		5	60	58
Solberga	36		2	21	13
Ängslyckan	27		0	17	10
Gävle strand	68		1	40	27
Solgårdsgatan	44		6	20	18
<b>Summa egen regi</b>	<b>685</b>	<b>16</b>	<b>26</b>	<b>317</b>	<b>322</b>
<b>LOU upphandlad entreprenad</b>	<b>Antal LGH</b>		<b>Lediga lägenheter</b>	<b>Somatisk Antal belagda platser</b>	<b>Demens Antal belagda platser</b>
6:e Tvärgatan ( <i>Vardaga</i> )	54		3	25	26
Stigslund, Tallåsvägen ( <i>Vardaga</i> )	40		9	14	17
Vinddraget ( <i>Förenade Care</i> )	64		11	26	28
<b>Summa LOU upphandlad entreprenad</b>	<b>158</b>	<b>0</b>	<b>23</b>	<b>65</b>	<b>71</b>
<b>LOU upphandlade lägenheter (köp av plats)</b>	<b>Antal LGH</b>		<b>Lediga lägenheter</b>	<b>Somatisk Antal belagda platser</b>	<b>Demens Antal belagda platser</b>
Södra Centralgatan <i>(Humana med total 88 lgh)</i>	88		2	50	36
Pukslagarvägen <i>(Attendo med totalt 54 lgh)</i>	54		0	19	36
Villa Vallonen <i>(Opalen Vård med totalt 54 lgh)</i>	54		0	0	54
Sätraåsen <i>(Frösunda med totalt 72 lgh)</i>	36		7	5	24
Murégatan <i>(Attendo med totalt 102 lgh)</i>	69		4	31	34
Köp enstaka platser annan kommun	3		0	0	3
<b>Summa LOU upphandlade lägenheter</b>	<b>304</b>	<b>0</b>	<b>13</b>	<b>105</b>	<b>187</b>
<b>Totalt antal lägenheter</b>	<b>1147</b>	<b>16</b>	<b>62</b>	<b>487</b>	<b>580</b>

Antal platser, här ovan, kan överskrida antalet lägenheter eftersom det förekommer parlägenheter – där en lägenhet kan husera två personer (platser)

Nedan redovisas köpta platser i Gävle kommun (ingår även i tabell ovan),  
för 2019 - 2021-08-31.

<b>LOU upphandlade lägenheter i Gävle kommun (köp av plats)</b>	<b>2019</b>	<b>2020 2020-12-31</b>	<b>2021 2021-08-31</b>
Södra Centralgatan (Humana)	88	88	88
Pukslagarvägen (Attendo)	23	54	54
Villa Vallonen (Opalen Vård)	54	54	54
Sätträåsen (Frösunda)	-	18	36
Murégatan (Attendo)	-	45	69
Köp enstaka platser annan kommun	1	3	3
<b>Totalt antal lägenheter</b>	<b>166</b>	<b>262</b>	<b>304</b>

I och med det valfrihetssystem som Gävle kommun har, så kan ett önskemål om ett särskilt boendalternativ göra att väntetiden för att få en lägenhet bli lång på de populäraste boendena – annars finns det god tillgång till lägenheter och det finns ej skäl för kö om boendalternativet ej är avgörande för kunden.

Välfärd Gävle har valt att plombera/stänga några lägenheter i boenden som drivs i egen regi, enligt tabell ovan, på grund av överkapaciteten som uppstått utifrån covid-19.

Det är främst personer i enmanshushåll som söker biståndsbeslut för särskilt boende. Då och då söker par gemensamt och bara någon enstaka gång kommer ansökan om medboende.

Det framkommer på beredningar när ärenden lyfts att biståndssökare ofta verkligen har utrett och provat olika lösningar innan det blir aktuellt med ansökan om särskilt boende såsom; dagverksamhet, utökad hemtjänst, kontakt med hälso- och sjukvården för att höra vad som gjorts och vad mer som kan göras, och andra möjliga anpassningar i hemmet. Att bostaden inte är tillgänglighetsanpassad är inte ett ensamt skäl att bevilja bistånd för boende och var och en har ett eget ansvar för att bo på ett tillgängligt sätt.

### 3.2 Korttids- och avlösningstvistelse för äldre SoL

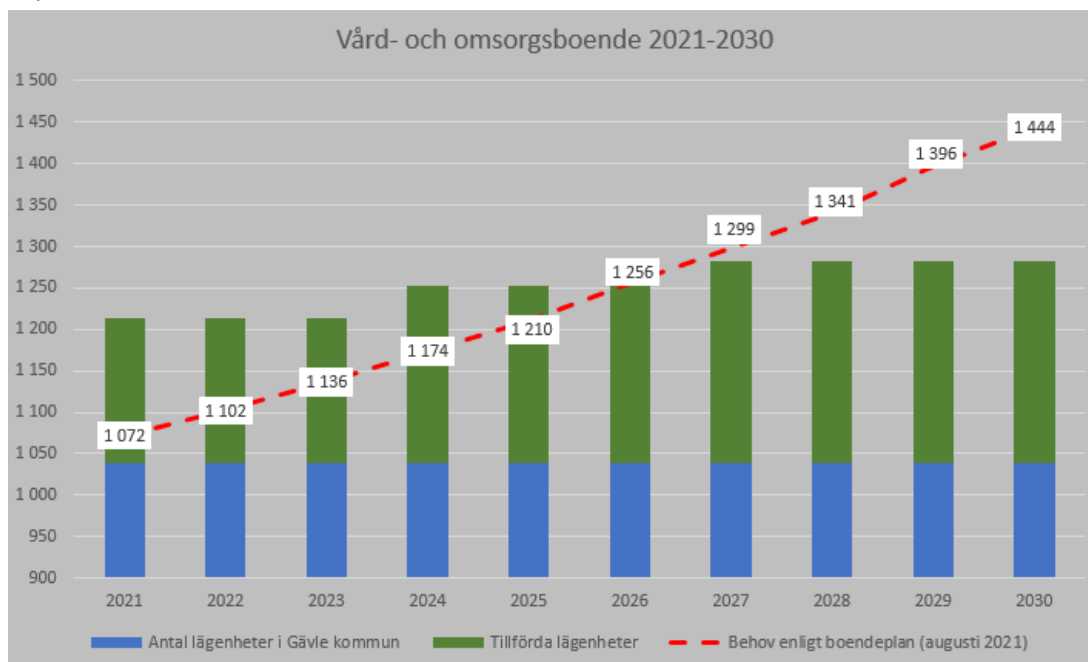
I tabellen nedan framgår antal platser för korttids- och avlösningstvistelse för äldre. Dessa drivs i egen regi.

Platser för korttids- och avlösningstvistelse	2021 Februari	2021 April	2021 Augusti
Bergmästaren (korttids)	-	-	-
Villa Brynäs 1 och 2 (avlösning)	22	20	20
Gävle strand (korttids vård i livets slut)	10	-	-
<b>Totalt antal platser</b>	<b>32</b>	<b>20</b>	<b>20</b>

Korttidsenheten på Gävle strand omorganiserades under februari 2021 till att bli en demensavdelning med tio platser. Efter dessa förändringar finns det nu 20 platser för avlösningstvistelse på Bergmästaren, de så kallade Villorna. Avlösningstvistelsen kommer att flytta till andra verksamhetsanpassade lokaler när hyresavtalet går ut på Bergmästaren.

## 4. Vård- och omsorgsboenden – behov

Diagrammet nedan beskriver behovet av vård- och omsorgsboenden under perioden 2021 – 2030.



**Diagramsbeskrivning:**

2020 Attendo byggde 102 lägenheter (Muréngatan)

2020 Frösunda byggde 72 lägenheter (Sätraåsen)

2023 I Södra Hemlingby byggs 80 lägenheter i egen regi. 40 lgh inflyttning 2023 och resterande 2024

2023 En ev. ersättning/avveckling av ett vård- och omsorgsboende

2026 Hilleborg planeras att ev. byggas ut med ytterligare ca 30 lägenheter

Attendo har under 2020 byggt 102 lägenheter på Muréngatan, där Gävle kommun idag använder 69 lägenheter. Även Frösunda har under 2020 byggt nytt och färdigställt totalt 72 lägenheter i Sätra (Sätraåsen), där Gävle kommun idag använder 36 lägenheter.

I Södra Hemlingby pågår ett projekt för uppförande av ett nytt vård- och omsorgsboende med 80 lägenheter, med inflyttning 2023 och 2024.

Det pågår även en utredning kring en eventuell utbyggnad av det befintliga vårdboendet Hilleborg, Hille, med ytterligare en våning, vilket ger mellan 25–30 extra lägenheter, vilket ger totalt 75–80 lägenheter på Hilleborg till år 2026–2027.

Det pågår en utredning kring en eventuell ersättning av ett befintligt vård- och omsorgsboende, för att få ett bättre anpassat boende för verksamheten.

Utöver redan planerade, nya boenden, enligt ovan, kommer ytterligare tillskott av vård- och omsorgsboende behövas år 2027 med ca 15 lägenheter. Om ingen förändring i lägenhetsbeståndet sker till år 2028 beräknas underskottet då ha ökat till över 60 lägenheter. År 2030 beräknas underskottet till ca 160 lägenheter. Det motsvarar två nya vård- och omsorgsboenden.

Hagatröm är ett intressant område att förlägga ett framtida vård- och omsorgsboende i för att tillgodose behov i Forsbacka-Valbo-Hagatröm. Kommunen har också för östra delen av Gavlehov, strax norr om Gävletravet, detaljplanenlagt för ett eventuellt vård- och omsorgsboende om 60 lägenheter. Med tanke på områdesfördelningen av befolkning som kan komma att få behov av vård- och omsorgsboende, så är tomter för ändamålet på Norra Brynäs, Nynäs, Söder eller Näringen även intressanta.

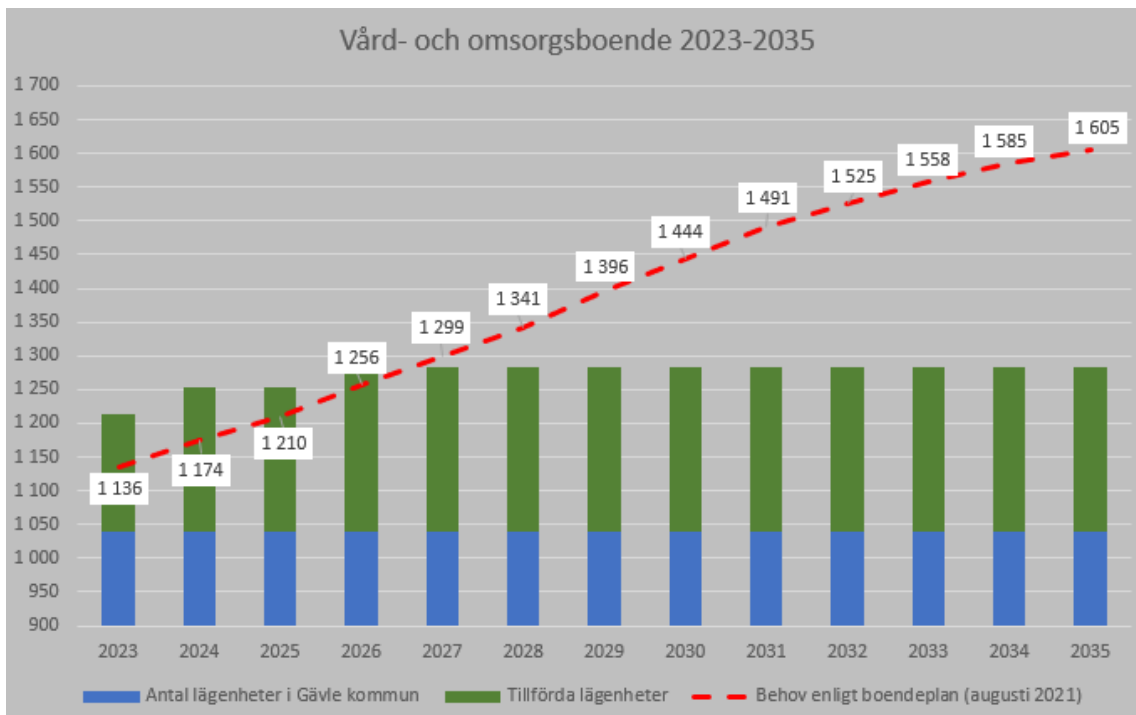
En extern aktör har begärt en detaljplaneändring i Strömsbro, för att bygga ett vård- och omsorgsboende med 60 lägenheter.



## 5. Vård- och omsorgsboenden – utblick mot 2035

Diagrammet nedan beskriver tillgången på vård- och omsorgsboenden i förhållande till beräknat behov från 2023 och med utblick mot 2035.

Prognosen visar idag på att det år 2035 finns ett underskott av 320 lägenheter om inga ytterligare vård- och omsorgsboende tillskapas.



### Diagramsbeskrivning:

2020 Attendo byggde 102 lägenheter (Muréngatan)

2020 Frösunda byggde 72 lägenheter (Sätraåsen)

2023 I Södra Hemlingby byggs 80 lägenheter i egen regi. 40 lgh inflyttning 2023 och resterande 2024

2023 En ev. ersättning av ett vård- och omsorgsboende

2026 Hilleborg planeras att ev. byggas ut med ytterligare ca 30 lägenheter

### 5.1 Inriktningar på vård- och omsorgsboenden

I nuläget bedömer Valfärd Gävle att det fortsatt behöver vara en 50/50 procentuell fördelning av enheter för demens och somatiska besvär vid nybyggnation.

Det kommer även framåt finnas behov för olika sorters profilboenden eller boenden med inriktning på särskilda enheter såsom äldrepsykiatri, och alkoholdemens.

Valfärd Gävle behöver också ta höjd för att det på sikt kommer ett ökat behov av språk och kulturinriktning, utifrån en förändrad befolkningsstruktur, med högre andel äldre som är utlandsfödda. Det kommer att vara särskilt viktigt att få tillgång till äldreomsorg på modersmålet för äldre som drabbats av en stroke eller en kognitiv nedsättning och därför förlorat språk de lärt sig i vuxen ålder.

I Socialstyrelsens nationella riktlinjer för vård och omsorg vid demenssjukdom konstateras att personcentrerad vård bland annat innebär att vården och omsorgen särskilt ska beakta behov relaterade till att personer har annan kulturell och språklig bakgrund.

## 5.2 Påverkande faktorer för behovet av särskilt boende

Enligt Socialstyrelsen beräknas medellivslängden, fram till år 2070, öka till drygt 89 år för kvinnor och drygt 87 år för män. Redan år 2017 var återstående medellivslängd för personer 65 år och äldre drygt 20 år, en ökning med nästan 2 år sedan 2000, och de flesta av dessa år med god hälsa och utan funktionsnedsättning. De som ändå har ett eller flera kroniska besvär, kan idag i större utsträckning få hjälp med att lindra dessa och få stöd för att klara vardagen.

Nya studier från Juni Strategi<sup>1</sup> och Evidensgruppen<sup>2</sup> visar på att det endast är 5% av seniorerna (65+) som är flyttningsbenägna när det kommer till olika typer av särskilda boendeformer anpassade för målgruppen – de ser sig inte som seniorer. Det är ett kort fönster, precis vid tid för pension, som de är mest flyttningsbenägna.

Seniorer i alla åldrar, skattar sitt nuvarande ordinära boende mycket högt i studien och vill bo kvar hemma så länge som möjligt.

Kommunen tillhandahåller i dag bostadsanpassning, hemtjänst, digital hemtjänst och hemsjukvård i det ordinära boendet, vilket också gör att senioren känner sig trygg hemma. Om den yngre senioren ska lockas att flytta från sitt hus, så var bostadsrätter, där senioren själv kan påverka boendekostnaden genom att välja en brf med låg månadskostnad det mest attraktiva – ej nybyggda hyresrätter eftersom det oftast innebär hög hyra.

Denna utveckling gör att vi får fler antal äldre åren framöver, men att behovet av fler lägenheter i just vård- och omsorgsboenden (*men även trygghetsboenden och liknande hyreslägenheter*) faktiskt kan minska, i och med detta – beroende på i vilken utsträckning och omfattning som kommunen är villiga att utöva hemtjänst/hemsjukvård framöver. Gävle kommun tillämpar kvarboendeprincipen.

Kommunen kommer behöva se över hur man ska utforma samhällsplaneringen inklusive omsorgen, med utgångspunkt från att kommunen självklart stödjer de som vill flytta till särskilda boenden och andra boendeformer för äldre målgrupp - men att fokus framöver bör ligga på de kvarboende och lösningar för denna grupp, enligt studierna och Valfärd Gävles egna "bör-läge".

I studierna såg man också att informationen kring olika alternativ och lösningar kring boendesituationen till denna målgrupp behöver förtydligas, informeras och erbjudas på ett helt annat sätt än vad man idag hittills gjort.

Med en ökad utbyggnad/ombyggnad till välanpassade och funktionellt utformade bostadsrätter, utveckling enligt studierna som nämns ovan, andra förebyggande åtgärder, effekter från covid-19, samt om Gävle skulle byggas ut i mindre utsträckning än planerat, finns möjligheten att behovsutvecklingen inte behöver bli lika brant som nuvarande prognos antyder. Möjligheten finns också att den äldre befolkningens allmänna hälsotillstånd ytterligare förbättras och att detta leder till att det framtida behovet inte ökar i samma utsträckning som nuvarande prognos antyder.

En god tillgång på avlösning/vistelse, avlösning i hemmet och dagverksamhet för de med behov, spelar också en stor roll i behovsutvecklingen, då man i större utsträckning

kan bo kvar hemma med dessa åtgärder, i stället för att flytta in på ett boende. Det mesta tyder ändå på en behovsökning av antal lägenheter, men behovet enligt prognos i tabeller, kan av de ovan nämnda anledningarna, bli något förskjutet eller något dämpat.

Den snabba takten på tidigare utbyggnad av privata aktörer gör att en överkapacitet uppstår på kort sikt. Aktörerna är väl medvetna om risken och kalkylerar med att vissa delar står tomma tills behovet kommer ikapp (eller hitta annan användning). När en kommun har en överkapacitet av lägenheter inom vård- och omsorgsboende finns en tendens att en överströmning av kunder kan ske från närliggande kommuner. Detta kan medföra en kostnadsökning för den kommun som för tillfället har en överkapacitet. Kostnadsansvaret för medborgare som utifrån detta väljer att skriva sig i annan kommun bör regleras i överenskommelser mellan kommunerna. Välfärd Gävle har initierat ett sådant arbete, men ingen överenskommelse är ännu tecknad.

Välfärd Gävle ser ett behov av att ersätta ett mindre vård- och omsorgsboende inom en tvåårsperiod samt på sikt även ersätta ytterligare ett vård- och omsorgsboende. Båda boendena behöver ersättas för att verksamheten ska kunna drivas i bättre anpassade boenden för målgruppen.

Kommunen arbetar aktivt med att skapa en mark- och planberedskap, för bland annat särskilda boendeformer, i de nya områden och stadsutvecklingsprojekt som skall detaljplanläggas, bland annat i Gävles centrala delar.

Utifrån befolkningsprognosen för 2035 beräknas behovet av vård- och omsorgsboenden vara stort i Stigslund/Strömsbro/Hille/Hamråde, i Gävles centrala delar och i Valbo/Forsbacka/Hagström. Detta utifrån var det idag finns eller planeras boenden i förhållande till var behovet hos den äldre befolkningen kan förväntas vara som störst.

<sup>1</sup> Förstudie om Skånes åldrande befolkning kopplat till bostäder och framtidens vård och omsorg - september 2021, Uppdragsgivare: Region Skåne i samarbete med Lunds kommun, Utgiven av Region Skåne 2021. Uppdragsteam: Madeleine Eneskjöld, Juni strategi Mona Kjellberg, Juni strategi Klara Palmberg Broryd, Broryd Industrier Johanna Holm, LINK Arkitektur

<sup>2</sup> "Bostadsmarknaden för äldre – rörlighet, preferenser och betalningsvilja", Juni Strategi - rapporten är framtagen av Evidens på uppdrag av ett flertal samhällsbyggnadsaktörer. Underliggande analyser har genomförts av ett team av konsulter på Evidens i form av Rikard Berg von Linde, Elin Davidsson, Viktoria Bernow, Katarina Wallin och Ted Lindqvist. Enkätundersökningen har genomförts av Alf Brydolf Berg, Evimetrix AB.