



SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Handläggare: Lina Segrell
Titel: Strateg
E-post: lina.segrell@norrtalje.se

Till: Kommunstyrelsen

Uppdragsrapportering - Kommunalförbundet sjukvård och omsorgs verksamhetslokaler ska analyseras och behoven tillgodoses, inte minst behoven av lagen om stöd och service (LSS) och trygghetsboenden

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott föreslår:

Kommunstyrelsen beslutar godkänna uppdraget "Kommunalförbundet sjukvård och omsorgs (KSON) verksamhetslokaler ska analyseras och behoven tillgodoses, inte minst behoven av lagen om stöd och service (LSS) och trygghetsboenden" och anse uppdraget slutfört.

Sammanfattning

Samhällsbyggnadskontoret fick ett uppdrag i Mål och budget 2025-2027 med titeln "KSONs behov av verksamhetslokaler ska analyseras och behovet tillgodoses, inte minst behovet av lagen om stöd och service (LSS) och trygghetsboenden". I samarbete med enheten för strategisk analys och utredning på kommunstyrelsekontoret upphandlades konsulter för att arbeta med flera uppdrag kopplat till boende för utsatta grupper. Genom analys av demografiska data och djupintervjuer med både interna och externa aktörer, exempelvis privata bolag inom fastighetsbranschen, tog konsulterna fram en uppdragsrapport för detta uppdrag. Den innehåller bland annat goda exempel från andra kommuner, rekommendationer och slutsatser. Det finns flera styrdokument som kopplar till dessa frågor, exempelvis kommunens lokalförsörjningsplan, riktlinjer för bostadsförsörjning och KSON:s strategiska plan för boende för äldre. Ett förslag på framtida arbetssätt är att inkludera styrningen av bostadsfrågor i lokalstyrgruppen som består av chefer och nyckelfunktioner från berörda verksamheter inom kommunkoncernen.

Förvaltningen föreslår vidare arbete genom att se över ägardirektiv till Roslagsbostäder AB avseende ej biståndsbedömda trygghetsboenden i kommunen. Sådant arbete bör samordnas av kommunstyrelsekontoret och hanteras separat från detta ärende.

Ärendet

Bakgrund

Samhällsbyggnadskontoret fick ett uppdrag i Mål och budget 2025-2027 med titeln "Kommunalförbundet sjukvård och omsorgs verksamhetslokaler ska analyseras och behoven tillgodoses, inte minst behoven av lagen om stöd och service (LSS) och trygghetsboenden". Det finns även ett beslut från kommunstyrelsen den 3 juni 2024, §142 KS, som tangerar detta uppdrag, nämligen "Uppdra till samhällsbyggnadskontoret att leda och skyndsamt

samordna arbetet med att tillgodose Kommunalförbundet sjukvård och omsorg i Norrtäljes (KSON) behov av verksamhetslokaler och boenden och löpande återrapportera uppdragets status till Kommunstyrelsen och KSON i kommande månads- och delårsrapporter". Detta beslut fattades i samband med antagande av kommunens lokalförsörjningsplan 2024-2033 (ärendenummer KS 2024-408).

Definition av olika boendetyper (baserat på KSON:s strategiska plan för boende för äldre, se bilaga 2)

- *Trygghetsboende (ej biståndsbedömt)* är ett ordinärt boende som syftar till att ge äldre en tryggare tillvaro med större social gemenskap. Trygghetsboenden förekommer som hyresrätt, bostadsrätt och kooperativ hyresrätt med höga krav på tillgänglighetsanpassning och med tillgång till gemensamhetsutrymmen, och i förekommande fall tillgång till trygghetsvård/hälsopedagog. En signifikant skillnad mot andra ordinära boendeformer särskilt anpassade för äldre, till exempel seniorboende, är att trygghetsboende avser att vara tillgänglig för en bredare målgrupp genom att man i högre grad hyr sin bostad. Vid behov av omsorgsinsatser ges bistånd i form av hemtjänstinsatser efter behov, liksom i annat ordinärt boende.
- *Biståndsbedömt trygghetsboende* är en särskild boendeform för folkbokförda personer 75+ år i kommunen som inte behöver service och omvårdnad dygnet runt, men som är otrygga i sitt ordinära boende, har behov av social gemenskap samt behov av hemtjänstinsatser om minst 15 timmar per månad. Plats beviljas utifrån fastställda kriterier samt individuell behovsprövning enligt socialtjänstlagen. Behovet av omsorgsinsatser ges som bistånd i form av hemtjänstinsatser efter behov, liksom i ett ordinärt boende, men utifrån de fastställda kriterierna för boendeformen.
- *Särskilda boenden för äldre, säbo*, är en särskild boendeform för äldre som behöver service och omvårdnad dygnet runt. Plats beviljas enligt socialtjänstlagen efter individuell behovsprövning.
- *Korttidsboende* är en form av särskilt boende för äldre där man bor en begränsad tid. Det kan vara återkommande i korta perioder, så kallad växelvård för återhämtning eller avlastning för anhöriga, eller en längre period i väntan på annan boendeform. Plats beviljas enligt socialtjänstlagen efter individuell behovsprövning.
- *LSS-boende* är en service- eller gruppboende med särskild service som anpassats efter personer med fysiska eller psykiska funktionsnedsättningar i enlighet med bestämmelser i lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade. LSS-boenden är inte särskilt riktade mot äldre, utan finns till för invånarna i stort. Det finns också särskilda LSS-boenden för barn och ungdomar.
- *Socialpsykiatriskt gruppboende* är en boendeform för personer med en biståndsbedömd insats enligt socialtjänstlagen. De riktar sig till personer som på grund av psykisk ohälsa har svårt att klara eget boende utan stöd. Socialpsykiatrigruppboenden riktar sig inte särskilt mot äldre, utan finns till för invånarna i stort.

Arbetssätt, samverkan och resultat

I och med att kommunstyrelsekontoret har flera uppdrag i Mål och budget 2025-2027 som kopplar till boende för utsatta grupper gjordes en gemensam upphandling av konsulter – JUNI strategi och analys – för att samordnat arbeta med dessa uppdrag. Medarbetare från både samhällsbyggnadskontoret och enheten för strategisk analys och utredning på kommunstyrelsekontoret arbetsledde konsulterna. En tillfällig lokalstyrgrupp inrättades där

chefer från samhällsbyggnadskontoret, ekonomiavdelningen, Roslagsbostäder AB, KSON, socialkontoret, Campus Roslagen AB och kommunstyrelsekontoret bjöds in.

Konsulterna tog fram analyser med hjälp av statistiska data från både offentliga källor och kommunspecifika data upphandlad särskilt för Norrtälje kommun. Djupintervjuer genomfördes med kommunanställda inom olika delar av kommunkoncernen, andra kommuner och privata aktörer inom fastighetsbranschen. Uppdragsrapporten som levererades av konsulterna, se bilaga 1, innehåller bland annat erfarenhetsåterföring från andra kommuner, alternativa boendeformer, goda exempel, information om ekonomiskt stöd, slutsatser och rekommendationer.

Exempel på slutsatser och rekommendationer från rapporten:

- **Nybyggnation på kommunal mark**

Tydlig och anpassad markanvisningstävling för utveckling av fler bostäder (även kollektiva) för äldre personer med begränsad ekonomi.

- **Ombyggnad av befintliga byggnader**

Utveckla en typ av boende, exempelvis utifrån erfarenheter från Sällbo-modellen, och skapa incitament för både Roslagsbostäder AB och privata aktörer att applicera den.

Statens Bostadsomvandling AB är exempel på ett statligt företag som förvärvar fastigheter från kommuner eller kommunala bostadsbolag på svaga bostadsmarknader och utvecklar, förvaltar och avvecklar i syfte att skapa tillgänglighetsanpassade lägenheter för äldre.

- **Nybyggnation på privat mark**

Proaktivt arbete för att initiera och skapa förutsättningar för fler yteffektiva boenden i Bogemenskap.

- **LSS-boenden**

Norrtälje kommunen rekommenderas att själva initiera dialog med erbjudande om att upprätta ett långsiktigt hyresavtal för ett visst antal LSS-bostäder i till exempel markplan. Ha en dialog med intresserade utvecklare om vad som driver deras produktionskostnader – det finns särkrav som kan exkluderas till förmån för att öka utbudet av bostäder.

Det krävs också en tydlig samordning mellan kommunens olika förvaltningar i processen att utveckla LSS-bostäder, då många olika delar av kommunen blir inblandade. Ju tydligare rutin, struktur och processer som finns hos kommunen, desto bättre blir förutsättningar för fastighetsutvecklare.

- **Främja flyttkedjor**

Rapporten lyfter fram flera olika förslag kring hur flyttkedjor kan främjas, exempelvis att utnyttja flyttfönstret (60-67 år) och rikta kommunikation vid tillförsel av nya bostadsprojekt. Andra förslag handlar om erbjudande om flytthjälp, flyttlots eller flyttstäd och att införa dubbla köpoäng hos Roslagsbostäder för invånare över 60 år.

Vid handläggningen av ärendet och framtagande av tjänsteutlåtande har samhällsbyggnadskontoret och kommunstyrelsekontoret arbetat i nära samverkan för att säkerställa övergripande perspektiv på beskrivning av uppdrag, behov, analyser, slutsatser och förslag på vidare arbete. Tjänsteutlåtandet bör därför behandlas med detta i beaktande.

Kopplingar till andra styrdokument

Lokalförsörjningsplan - redogör för kommunens befintliga kapacitet, och hur den förväntade befolkningstillväxten bedöms påverka det övergripande behovet av allt ifrån skolor och förskolor till äldreboenden och andra verksamheter. Kommunstyrelsekontorets lokalstrateg leder arbetet med framtagande av denna plan i samverkan med berörda verksamheter inom kommunkoncernen.

Riktlinjer för bostadsförsörjning – lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar (2000:1383) anger att det är varje kommuns ansvar att planera för bostadsförsörjningen i kommunen. Planenheten på samhällsbyggnadskontoret leder arbetet med framtagande och uppföljning av dessa riktlinjer och tillhörande aktivitetsplan. Det sker i samverkan med berörda verksamheter inom kommunkoncernen. Riktlinjerna innehåller nedanstående punkter:

- kommunens mål för att bostadsbyggandet och utvecklande av bostadsbeståndet
- hur de förhåller sig till relevanta regionala och nationella mål, program och planer
- planerade insatser (aktivitetslistan planeras att hanteras av kommunfullmäktige den 22 september 2025)
- demografiska analyser
- vilka bostadsbehov som inte tillgodoses av lokala bostadsmarknaden

KSON:s strategiska plan för boende för äldre (se bilaga 2-3) - syftar till att skapa förutsättningar för en fungerande boendekedja för äldre personer i Norrtälje kommun, ge en överblick över helheten av boenden för äldre personer samt visa på olika boendeformer som svarar mot behov hos målgruppen och ge vägledning till förvaltningens arbete med och planering av boenden och boendeformer för äldre. Tidsperspektivet för denna plan är 2025-2032 och den ska följas upp och uppdateras årligen i samband med direktionens sammanträden och mål- och budgetprocessen.

När KSON:s direktion beslutade om den strategiska planen för äldre den 29 april 2025 beslutades även att "ge förvaltningen i uppdrag att återkomma med en plan för omställning av Rosenlundsgården till ej biståndsbedömt trygghetsboende", se bilaga 4. Rosenlundsgården är i dagsläget ett särskild boende för äldre och verksamheten bedrivs på en kommunalägd fastighet med fastighetsbeteckning Utanbro 1:63. En omställning kommer kräva ytterligare beslut på olika instanser/nivåer inom kommunkoncernen. Denna omställningsplan ska presenteras för KSON:s direktion den 27 november 2025.

Förslag på fortsatt arbete

Då bostads- och lokalfrågor ofta tangerar varandra, särskilt inom ramen för vård- och omsorgsverksamhet, är det förvaltningens bedömning att det vore gynnsamt för effektivitet, produktivitet och samverkan att synka styrningen av sådana frågor inom tjänstemannaorganisationen. Många bostads- och lokalfrågor är komplexa, spänner över flera olika arbetsområden och nämnder och kräver resurser från flera olika verksamheter inom koncernen.

Ett tänkbart förslag är att inkludera bostadsfrågor i en koncernövergripande lokalstyrgrupp, där berörda chefer och nyckelfunktioner från koncernen ingår. En sådan styrgrupp kan överse kommunens lokalförsörjningsprocess, leda arbetet med lokalförsörjningsplanen och kommunens bostadsförsörjningsansvar, prioritera och styra, delegera ansvar och resurssätta aktiviteter från beslut, samordna rapportering och förvalta identifierade behov i förändrad kapacitet. En lokalstyrgrupp kan antingen samordnas inom ramen för redan existerande ledningsstruktur, som till exempel kommunkoncernledningen, alternativt tillskapas parallellt med befintlig struktur. Arbeta med att se över ramverket för styrning av kommunens

lokalförsörjning pågår på kommunstyrelsekontoret inom framttagandet av en lokalförsörjningspolicy, som ännu inte har hunnit beredas politiskt.

Vidare bedömer samhällsbyggnadskontoret och kommunstyrelsekontoret att kommunkoncernen inom en snar framtid bör besluta om att aktivt verka för fler bostäder i mellanboendeform, främst då ej biståndsbedömda trygghetsboenden. Bedömningen, som tar stöd i bland annat slutsatser som Juni Strategi redovisat i den bilagda uppdragsrapporten och i KSON:s underlag "Strategisk plan – boende för äldre personer i Norrtälje kommun", är att fler trygghetsboenden ligger i linje med äldre invånares behov och önskemål, och att det finns potential för en mer långsiktigt hållbar boendemiljö för äldre som potentiellt skulle kunna skjuta fram behovet av till exempel särskilt boende för äldre. Just ej biståndsbedömda trygghetsboenden, tillsammans med seniorboenden, är typer av mellanboenden som efterfrågas av äldre som till exempel vill fortsätta leva i samboende med sin partner. En stor andel äldre vill också ha möjlighet att hyra sitt boende, snarare än köpa.

Beslutet från KSON:s direktion i april 2025 om att KSON:s förvaltning ska ta fram en plan för att ställa om nuvarande verksamhet på Rosenlundsgården från särskilt boende till ett ej biståndsbedömt trygghetsboende ligger väl i linje med kommunens bedömning avseende behov av fler mellanboenden. En sådan omställning som planen syftar till att förbereda bör dock föregås av ett beslut i kommunen om att, genom allmännyttan, verka för sådana boendeformer. Ett ej biståndsbedömt trygghetsboende är en bostad anpassad och riktad mot en äldre målgrupp som finns på den öppna marknaden. Ett sådant hyresförhållande föregås härmed inte nödvändigtvis av någon behovs- eller biståndsprövning av till exempel KSON. Det är en, för kommunen, ny bostadsform och Rosenlundsgården skulle med fördel kunna fungera som ett pilotprojekt för att införa fler trygghetsboenden i Norrtälje kommun.

Införande av en ny boendeform bör föregås av en översyn av ägardirektiv till Roslagsbostäder AB. Beslut om nytt ägardirektiv, för att förslagsvis verka för tillförande av ej biståndsbedömda trygghetsboenden i kommunen, bedöms i så fall tidigast kunna fattas i kommunfullmäktige i december 2025. Politisk beredning av ett sådant ärende bör föregås av styrelsebeslut i Norrtälje kommunhus AB (NKAB) samt Roslagsbostäder AB, och bör hanteras separat från detta tjänsteutlåtande. Samhällsbyggnadskontoret och kommunstyrelsekontoret bedömer att kommunstyrelsekontoret skulle kunna återkomma med förslag till sådan beredning i kommunstyrelsen och kommunfullmäktige inför december månad, under förutsättning att frågan först har behandlats i NKAB:s och Roslagsbostäders styrelser.

Ärendets beredning

Följande aktörer har inkluderats i arbetet med detta uppdrag:

- Strategisk planering och utredning på kommunstyrelsekontoret
- Ekonomiavdelningen på kommunstyrelsekontoret
- Roslagsbostäder AB
- KSON
- Campus Roslagen AB
- Socialkontoret
- Privata aktörer inom fastighetsbranschen

Ekonomiska konsekvenser

Beroende på vilka aktiviteter som kommer att genomföras utifrån de olika styrdokument och aktivitetslistorna kan det få olika ekonomiska konsekvenser. Flera aktiviteter kommer kunna inkluderas i ordinarie arbetssätt och processer medan andra är mer komplexa och kan kräva både personella resurser och ytterligare medel.

En del aktiviteter som exempelvis en omvandling av ett särskilt boende för äldre till ett ej biståndsbedömt trygghetsboende kan få både positiva och negativa ekonomiska konsekvenser inom olika delar av kommunkoncernen. De ekonomiska konsekvenserna för olika verksamheter inom kommunkoncernen bör utredas i ett tidigt skede i varje enskilt fall.

Konsekvenser för barn

Utifrån kommunens demografiska behov berör en betydande del av detta uppdrag boendeformer för äldre, men personer i alla åldrar med fysiska och psykiska funktionsnedsättningar har behov av särskilda boendeformer, till exempel LSS-boenden och socialpsykiatrigruppboenden. I kommunen finns såväl barnboenden som korttidsboenden för barn. Behoven av bland andra barnboenden revideras årligen i kommunens arbete med en strategisk lokalförsörjningsplan och sker i nära samarbete med KSON.

Landsbygds- och skärgårdsperspektiv

De demografiska och geografiska analyserna är mycket viktiga för att identifiera möjligheter och utmaningar kopplat till lokal- och bostadsfrågor. Det handlar också om att väga ekonomiska förutsättningar mot behov inom hela kommunen.

Anna Keskitalo
Samhällsbyggnadsdirektör
Samhällsbyggnadskontoret

Lina Segrell
Strateg
Samhällsbyggnadskontoret

Bilagor

Bilaga 1 – Uppdragsrapport från JUNI strategi och analys om utredning kopplat till bostadsutveckling för LSS och äldre (inkl. trygghetsboende)

Bilaga 2 - Strategisk plan boende för äldre (KSON)

Bilaga 3 - Tjänsteutlåtande Strategisk plan boende för äldre (KSON)

Bilaga 4 - Protokollsutdrag 2025-04-29 § 47 Strategisk plan boende för äldre (KSON 2025-132-3)

Beslut skickas till

Enheten för strategisk analys och utredning på Kommunstyrelsekontoret
Ekonomiavdelningen
Roslagsbostäder AB
NKAB
KSON
Campus Roslagen AB
Socialkontoret
Fastighetsenheten på samhällsbyggnadskontoret
Planenheten på samhällsbyggnadskontoret
Berörda lokala fastighetsägare och bostadsaktörer