



Handläggare  
Nina Akhavan  
Samhällsbyggnadskontoret

Diarienummer  
14SPN/0592

Samhällsplaneringsnämnden

## Start-PM för detaljplan för trygghetsboende i anslutning till Gustavsgården

### Förslag till beslut

Samhällsbyggnadskontoret får i uppdrag att utarbeta förslag till detaljplan för trygghetsboende inom fastigheten Gustavsberg 1:51 samt inom fastigheten Gustavsberg 1:144.

### Beslutsnivå

Kommunstyrelsen

### Sammanfattning

Kommunfullmäktige har den 29 januari 2014 beslutat att uppdra åt Samhällsbyggnadsnämnden att ta fram ett start-PM för detaljplan för trygghetsboende i anslutning till Gustavsgården. Den plats som i första hand är aktuell för en lokalisering av ett trygghetsboende är gårdsmarken mellan Gustavsgården och intilliggande bostadshus norr därom. Ytterligare en möjlig plats kan vara strax nordväst om Gustavsgården i anslutning till de befintliga punkthusen. Båda platserna ligger inom Bp 27 och markägare är Värmdöbostäder. Planen anger bostadsändamål och den aktuella platsen är punktprickad, mark som inte får bebyggas. En tredje möjlighet kan vara en plats i anslutning till Gustavsgården, på andra sidan Trallbanevägen, inom detaljplan Sp10. Marken utgörs av parkmark och markägare är Värmdö kommun. Kontoret föreslås få i uppdrag att utreda alla tre möjligheterna till planläggning för trygghetsboende.

Samhällsplaneringsnämnden har tidigare på kontorets underlag avslagit en ansökan om komplettering av bostadsbebyggelsen i Hästhagen enligt ovan. Det förslaget skulle innebära en relativt betydande förtätning som ansågs strida mot områdets karaktär och förutsättningar. Kontoret bedömer dock att ett mindre tillskott av bostäder i området i form av trygghetsboende är möjlig som varsam förtätning.

Alla tre platserna ingår i ett större riksintresseområde för kulturmiljövården. I Hästhagen finns bebyggelse från slutet av 40-talet och början av 50-talet som uppfördes av Gustavsbergfabriken och området och bebyggelsens karaktär anses ha stort kulturhistoriskt intresse. Bostadshusen är omsorgsfullt inpassade i naturen. Utformningen av ny bebyggelse bör ske med stor hänsyn till att området är av riksintresse för kulturminnesvården.

## Bakgrund

Värmdöbestäder inkom 2010 med ansökan om planändring för Gustavsberg 1:51. Ansökan innehöll förslag till en förtätning och komplettering av bostadsbebyggelsen för att minska den ensidiga befolkningssammansättningen i området, öka tillgängligheten och omflyttningen i området. Ansökan avslogs av samhällsplaneringsnämnden den 15 mars 2011 med motiveringen att förslaget skulle kunna medföra förhöjd trafikbelastning på ett gatunät som idag har låg standard, att naturvärden skulle påverkas starkt, att det skulle uppstå svårösta gestaltungsproblem, att insynsproblem skulle kunna uppstå och att behov av mark för annat ändamål än bostäder i framtiden kan blockeras.

Finansieringsnämnden för äldreomsorg har därefter haft i uppdrag att utreda hur kommunens äldreomsorg bör utformas för att möta framtidens behov. I rapporten "Framtidens äldrelev och äldreomsorg i Värmdö kommun" redovisas nuläget inom äldreomsorgen i Värmdö kommun liksom en framtidsbedömning. I rapporten föreslås bl.a. att ytterligare bostäder byggs i form av trygghetsboende. Som ett resultat av rapporten fick Samhällsplaneringsnämnden den 29 januari 2014 i uppdrag av kommunfullmäktige att snarast starta planarbete för trygghetsboende i anslutning till Gustavsgården och att redovisa ett start-PM under 2014.

## Ärendebeskrivning

### Planeringsförutsättningar

#### Läge och nuvarande markanvändning

Den plats som i första hand är aktuell för en lokalisering av ett trygghetsboende är gårdsmarken mellan Gustavsgården och intilliggande bostadshus norr därom. Gårdsmarken utgörs av ett naturområde som är relativt kuperat och svårtillgängligt. I dess östra del finns en parkering i anslutning till gatan. Platsen var en av de platser som föreslogs som förtätning/kompletteringsbebyggelse i Värmdöbestäders ansökan från 2010 och som avslogs av Samhällsplaneringsnämnden 2011. I gårdsmarken ingår den större fastigheten Gustavsberg 1:51 strax sydost om Gustavsberg centrum i Hästhagen. Området har ett läge nära Gustavsberg centrum med gott kommunikationsläge och närhet till både offentliga och kommersiell service.

#### Planförhållande

Som detaljplan för området gäller byggnadsplan Bp 27 antagen den 2 januari 1951. Planen anger bostadsändamål och för den aktuella platsen gäller punktpricking, mark som inte får bebyggas.

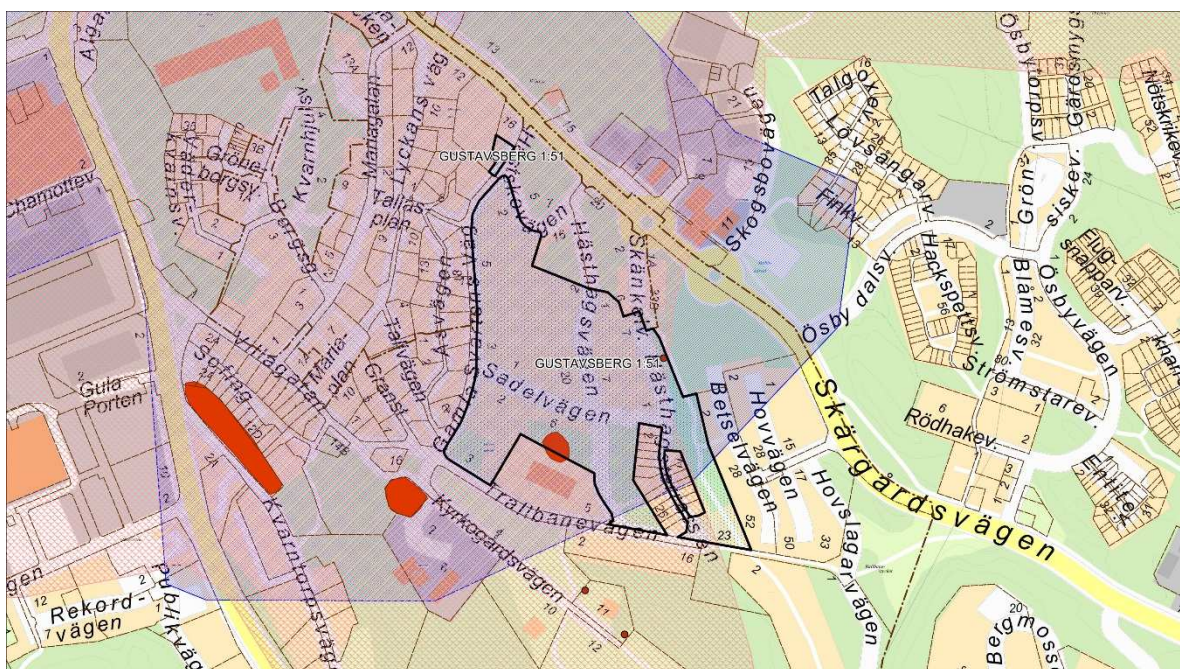
#### Förenlighet med gällande översiktsplan 2012-2030

Riktlinjer från gällande översiktsplan 2012-2030:

- Bebyggelse ska utformas med omsorg och ha god kvalitet. Den ska innehålla bostäder för medborgare i olika åldrar och med olika sociala förhållanden, samt inrymma ett varierat utbud av arbetsplatser, service, kultur, platser för lek och rekreation med närhet till grönområden.
- Utformning av ny bebyggelse ska berika befintliga miljöer med nya årsringar.

- Nya bebyggelse ska i första hand lokaliseras till redan ianspråktagna områden – stora samman hängande grönområden ska bevaras.
- Ny bostadsbebyggelse lokaliseras nära utbyggd samhällsservice med möjlighet att ordna kollektivtrafik, vattenförsörjning och avlopp.
- Bebyggelsen anpassas till platsen, sprängning och fyllning bör undvikas.
- Ny bebyggelse planeras för uthålliga energisystem.
- Ny bebyggelse planeras och utformas med hänsyn till riktvärden för buller. Avsteg kan prövas i centrala lägen samt i lägen med god kollektivtrafik.

## Kulturmiljövården



Riksintressen för kulturmiljövården (beslutad av LS) är markerad med blå skraffering och kulturmiljövården i Gustavsberg (beslutad av kommunen) med röd skraffering

### Fornlämning

Ett gravfält från järnåldern ligger i norra delen av den aktuella gårdsmarken mellan Gustavsgården och bostadshuset. I dag återstår endast fyra gravar av detta gravfält som en gång varit större. Gravarnas utseende och höjdnivån gör det troligt att de är från äldre eller äldsta järnålder, d v s århundradena kring Kristi födelse.

### Riksintresse för kulturmiljövården

Området ingår i det större riksintresseområdet för kulturmiljövården AB56 som utgörs av ett brukssamhälle från 1600-talet och framåt t.o.m. 1900-talets industri med anknytning till folkhemstanken och Kooperationen KF. I Hästhagen finns bebyggelse som uppfördes i slutet av 40-talet och början av 50-talet. Bebyggelsen uppfördes av Gustavsbergfabriken och lägenheterna uppläts främst till anställda på fabriken. Området och bebyggelsens karaktär anses ha kulturhistoriskt intresse. Bostadshuset är omsorgsfullt inpassade i naturen.

### Bebyggelsen idag i Hästhagen

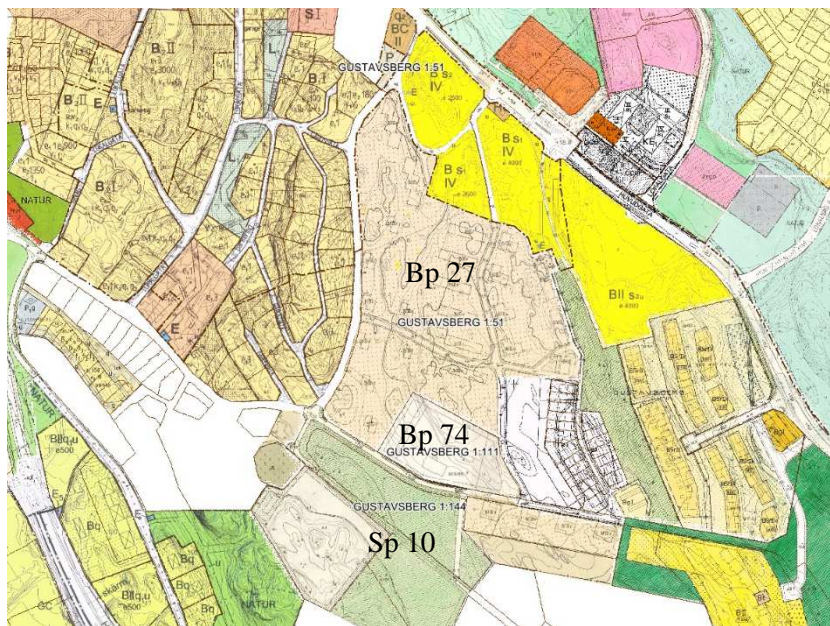
Inom Hästhagen finns idag 285 lägenheter i 3-4 vånings punkt- och lamellhus. Värmdö bostäders befintliga hus i det gamla husbeståndet har bristfällig tillgänglighet, eftersom hiss saknas i byggnaderna.

I norra delen av området har JM med stöd av en ny detaljplan år 2004 uppfört seniorbostäder i två hus och vanliga lägenheter i tre fyra vånings punkthus upplåtna med bostadsrätt. Värmdö bostäder förvärvade mark inom samma detaljplan av JM och uppförde år 2005 48 st smålägenheter i småhusform upplåtna med hyresrätt.

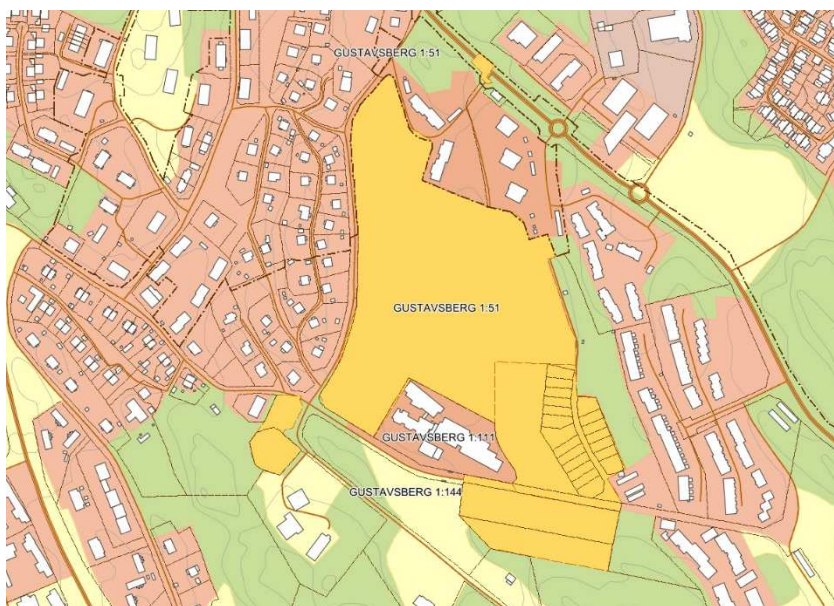
I områdets södra del ligger kommunens äldreboende Gustavsgården med 101 lägenheter uppdelade på tre olika byggnader som är byggda under olika decennier.

### 113§-förordnande

Inom Bp 27 råder 113§-förordnande. I de fall en ny detaljplan upprättas där mark med gällande 113 § BL-förordnande avses tas i anspråk för kvartersmark eller annan användning som inte är allmän plats måste beslut fattas om upphävande av förordnandet för det område som avses att tas i anspråk. Det område i detaljplanen som avses för trygghetsboende ligger inom kvartersmark som inte berörs av 113§-förordnandet.



*Översiktsskarta över gällande detaljplaner i området*



*Gula ytan visar området där 113 § råder*

## Bedömning

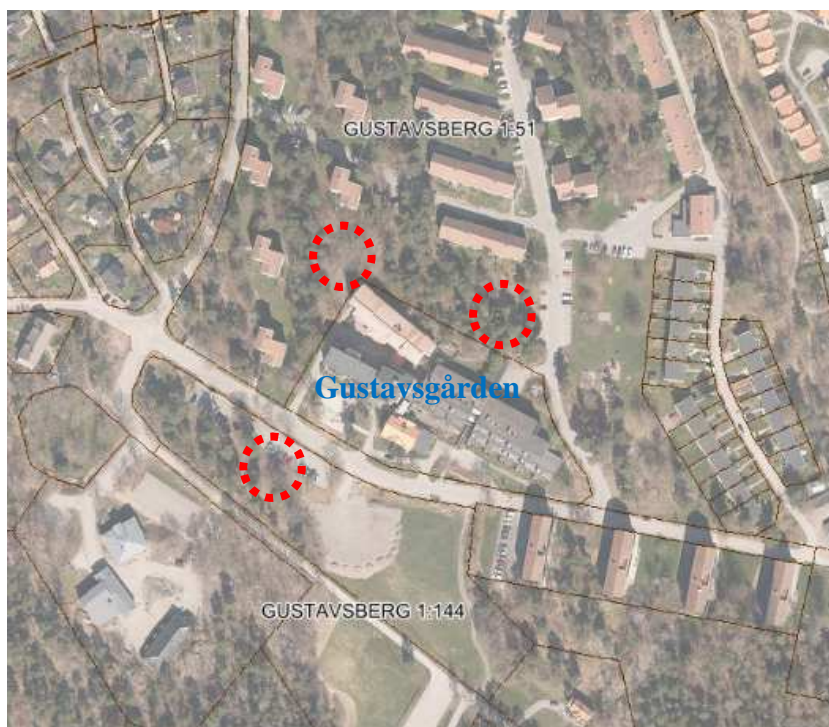
### Planläggning för trygghetsboende

Samhällsplaneringsnämnden har tidigare på kontorets underlag avslagit en ansökan om komplettering av bostadsbebyggelsen i Hästhagen enligt ovan. Det förslaget skulle innebära en relativt betydande förtätning som ansågs strida mot områdets karaktär och förutsättningar. Kontoret bedömer dock att ett mindre tillskott av bostäder i området i form av trygghetsboende är både möjligt och angelägen som varsam förtätning.

En planläggning för trygghetsboende är enligt kontorets bedömning möjligt på gårdsmarken mellan Gustavsgården och det intilliggande bostadshuset enligt kartan nedan. Platsen skulle kunna inrymma uppskattningsvis ca 20 lgh vilket är mindre än önskat antal. I planarbetet får dock exakt läge, storlek och utformning utredas. Ytterligare en möjlig plats kan vara strax nordväst om Gustavsgården i anslutning till de befintliga punkthusen.

I anslutning till Gustavsgården, på andra sidan Trallbanevägen, finns ett parkområde inom detaljplan Sp10. Markägare är Värmdö kommun. Kontoret föreslår att uppdrag ges att utreda möjligheten till planläggning även av den platsen. Två separata fysiska platser inom samma detaljplan skulle underlätta och effektivisera planarbetet.

Utformningen av bebyggelsen bör ske med stor hänsyn till att området är av riksintresse för kulturminnesvården.



*De streckade röda cirkklarna visar förslag till planprövning av trygghetsboende*

### **Ekonomiska konsekvenser**

Planarbetet kommer att finansieras via planavtal mellan Värmdöbostäder och Värmdö kommun. Detaljplanen innebär utökad byggrätt vilket medför ökat fastighetsvärde. Byggandet av trygghetsboendet innebär kostnader men också hyresintäkter.

### **Konsekvenser för miljön**

Genomförandet av detaljplanen innebär att mark som idag utgör natur- eller parkmark ianspråkats för bebyggelse.

### **Konsekvenser för medborgarna**

Byggande av trygghetsboende i området innebär en möjlighet för äldre att bo kvar i eget boende längre, inom området och i grannskapet.

### **Konsekvenser för barn**

Byggande på mark som idag används som bostadsnära grönområde kan innebära att ytor som används för lek och utvistelse försvinner. Bedömningen vad gäller de aktuella platserna är dock att de idag inte används för detta ändamål.

### **Ärendets beredning**

Ärendet har beretts på samhällsbyggnadskontoret i samråd med Kundval och Finansiering och kommunantikvariern.

Lars Öberg  
Samhällsbyggnadschef

Henrik Lundberg  
Samhällsutvecklingschef