



Handläggare  
Daniel Nilsson  
Kansli- och utredningsavdelningen

Diarienummer  
14SPN/0592

Kommunstyrelsen

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

### Förslag till beslut

Kommundirektören får i uppdrag att utarbeta förslag till detaljplan för trygghetsboende inom fastigheten Gustavsberg 1:51 och/eller inom fastigheten Gustavsberg 1:144.

### Beslutsnivå

Kommunstyrelsen.

### Ärendebeskrivning

Behovet av ytterligare trygghetsboende redovisades för kommunfullmäktige den 29 januari 2014. I rapporten "Framtidens äldrelev och äldreomsorg i Värmdö kommun" redovisades nuläget inom äldreomsorgen i Värmdö kommun liksom en framtidsbedömning. I rapporten konstateras bl.a. att det är av central betydelse att antalet bostäder lämpliga för äldre i kommunen kan utökas i framtiden. Mot bakgrund av rapportens slutsatser beslutade kommunfullmäktige den 29 januari 2014 att uppdra till samhällsplaneringsnämnden att under 2014 redovisa ett start-PM för trygghetsboende i anslutning till Gustavsgården.

Tre områden har nu identifierats som kan vara aktuella för en lokalisering av trygghetsboende. Den plats som i första hand bedöms vara aktuell är gårdsmarken mellan Gustavsgården och intilliggande bostadshus norr därom. En annan möjlig plats kan vara strax nordväst om Gustavsgården i anslutning till de befintliga punkthusen. Dessa två platser ligger inom detaljplan Bp 27. Ett tredje alternativ är en plats i anslutning till Gustavsgården på andra sidan Trallbanevägen, inom detaljplan Sp 10. Ett mindre tillskott av bostäder i området i form av trygghetsboende ses som både möjlig och angelägen. Kommundirektören föreslås få i uppdrag att utarbeta förslag till detaljplan för trygghetsboende inom fastigheten Gustavsberg 1:51 och/eller inom fastigheten Gustavsberg 1:144.

### Bedömning

Samhällsplaneringsnämnden beslutade den 17 december 2014 att föreslå att kommundirektören får i uppdrag att utarbeta förslag till detaljplan för trygghetsboende inom fastigheten Gustavsberg 1:51 och/eller inom fastigheten Gustavsberg 1:144. Utförlig ärendebeskrivning, bedömning och konsekvensbeskrivningar återfinns i

samhällsbyggnadskontorets tjänsteskrivelse. Inget ytterligare finns att tillägga i ärendet i sak och samhällsplaneringsnämndens förslag till beslut tillstyrks.

### Handlingar i ärendet

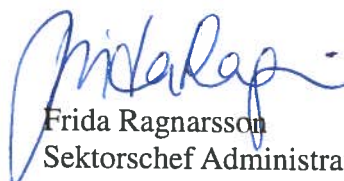
Nr	Handling	Biläggs/Biläggs ej
1	Protokollsutdrag samhällsplaneringsnämnden 2014-12-16 § 134	Biläggs
2	Tjänsteskrivelse samhällsbyggnadskontoret 2014-11-27	Biläggs
3	Protokollsutdrag KF 2014-01-29 § 8	Biläggs

### Sändlista för beslutsexpediering

Samhällsbyggnads- och tillväxtsektorn.



Stellan Folkesson  
Kommundirektör



Frida Ragnarsson  
Sektorschef Administration



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 Värmdöbestäder. 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. Bostadshuset 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 svårlösta 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

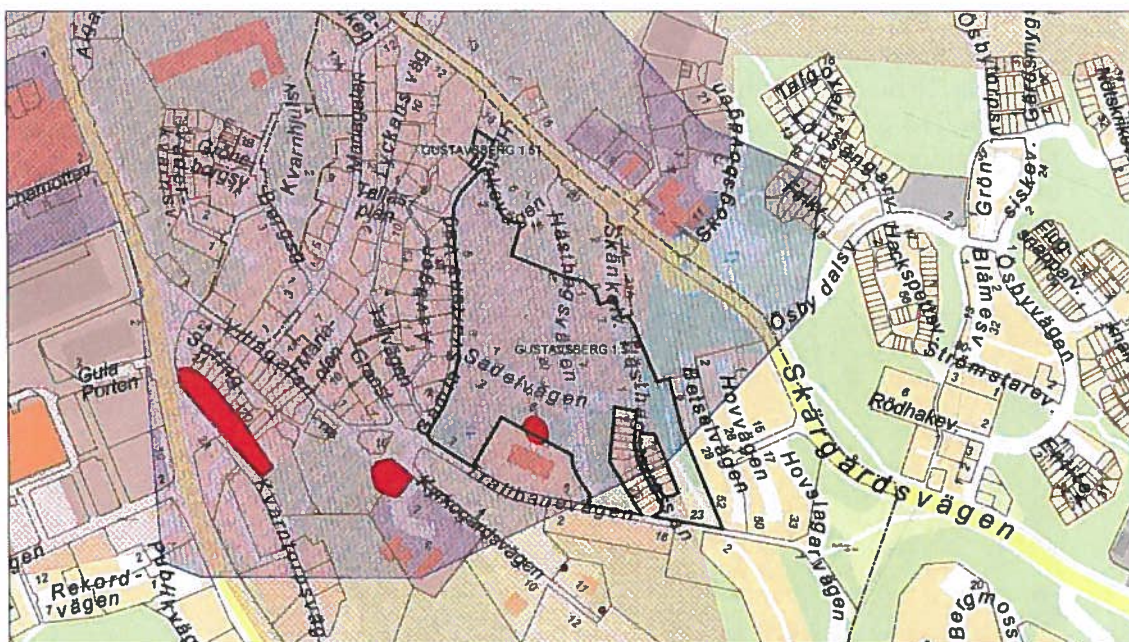
Riktlinjer från gällande översiktsplan 2012-2030:

- 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 anknäring 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

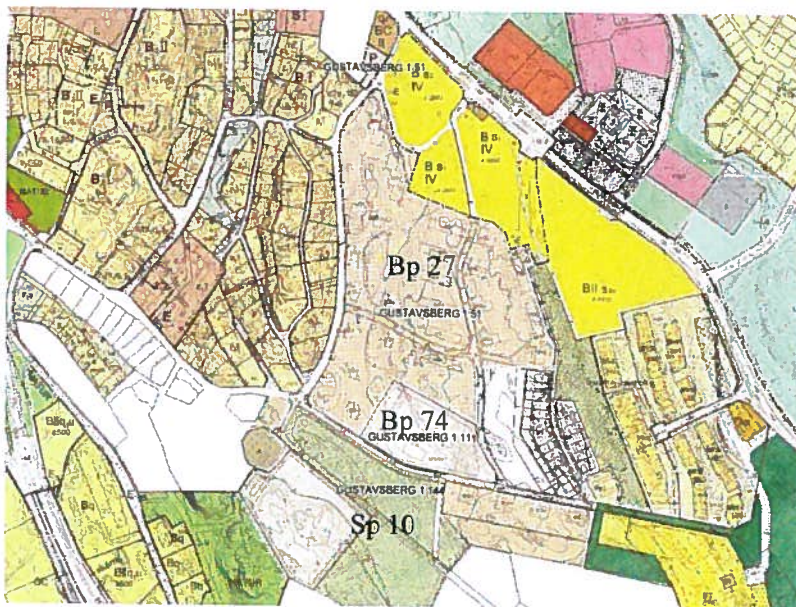
Inom Hästhagen finns idag 285 lägenheter i 3-4 vånings punkt- och lamellhus. Värmdö bostäders befintliga hus i det gamla husbeståndet har bristfällig tillgänglighet, eftersom hiss saknas i byggnaderna.

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 fyravånings punkthus upplåtna med bostadsrätt. Värmdöbostäder 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.

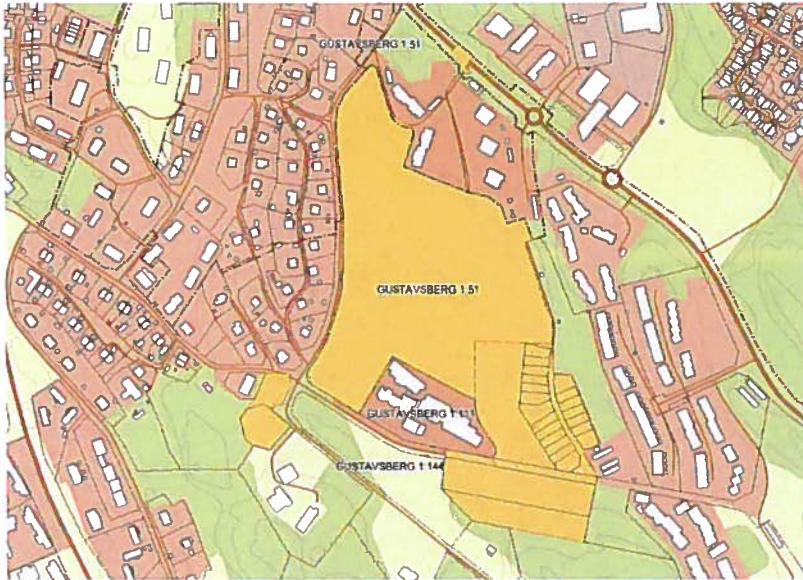
### 113§-förordnande

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.



*Översiktskartan över gällande detaljplaner i området*





*Gula ytan visar området där 113 § råder*

## Bedömning

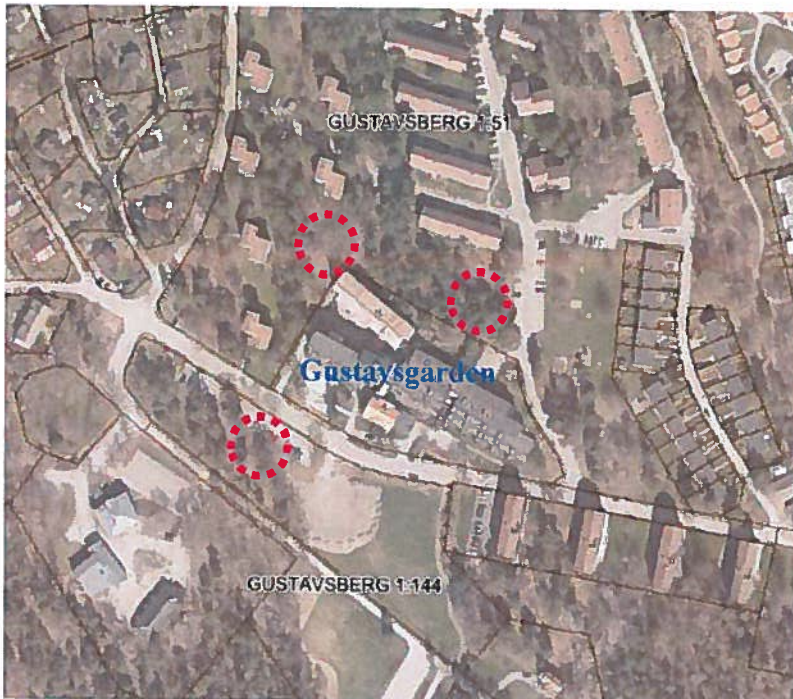
### Planläggning för trygghetsboende

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 möjlig 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 cirkarna 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 utevistelse 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 kommunantikvarien.

Lars Öberg  
Samhällsbyggnadschef

Henrik Lundberg  
Samhällsutvecklingschef



Dnr 14SPN/0592

*Samhällsplaneringsnämnden 2014-12-16 § 134*

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

### **Samhällsplaneringsnämndens förslag**

Samhällsbyggnadskontoret får i uppdrag att utarbeta förslag till detaljplan för trygghetsboende antingen inom fastigheten Gustavsberg 1:51 och/eller inom fastigheten Gustavsberg 1:144.

### **Beslutsnivå**

Kommunstyrelsen

### **Ärendebeskrivning**

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 Gustavsbergsfabriken och området och bebyggelsens karaktär anses ha stort kulturhistoriskt intresse. Bostadshuset är omsorgsfullt inpassade i naturen. Utformningen av ny bebyggelse bör ske med stor hänsyn till att området är av riksintresse för kulturminnesvården.

### **Handlingar i ärendet**

Tjänsteskrivelse, Start-PM för detaljplan för trygghetsboende i anslutning till Gustavsgården, 2014-11-27.

---

**Sändlista**  
KS

---

Dnr 13KS/0596

*Kommunfullmäktige 2014-01-29 § 8*

## **Framtidens äldreomsorg i Värmdö kommun**

### **Kommunfullmäktiges beslut**

1. Värmdö Bostäder AB uppdras att dels utreda hur antalet tillgängliga bostäder, lämpliga för äldre, i bolagets bestånd kan utökas, dels ta fram förslag på var trygghetsboende kan inkorporeras i bolagets kommande bestånd. Uppdraget ska redovisas senast i juni 2014.
2. Samhällsplaneringsnämnden uppdras att snarast starta planarbete för trygghetsboende i anslutning till Gustavsgården. StartPM ska redovisas under 2014.

### **Ärendebeskrivning**

Finansieringsnämnden för äldreomsorg har haft i uppdrag att utreda hur kommunens äldreomsorg bör utformas för att möta framtidens behov.

I en rapport, "Framtidens äldrelev och äldreomsorg i Värmdö kommun", redovisas nuläget inom äldreomsorgen i Värmdö kommun liksom en framtidsbedömning. I rapporten konstateras bl.a. att det är av central betydelse att antalet bostäder lämpliga för äldre i kommunen kan utökas i framtiden. Till stor del antas detta kunna tillgodoses under förutsättning att nuvarande byggplaner realiserar. I rapporten föreslås dock att ytterligare bostäder byggs i form av trygghetsboende. Därutöver bör antalet bostäder lämpliga för äldre i det reguljära bostadsbeståndet utökas.

### **Handlingar i ärendet**

Kommunstyrelsens beslut 2014-01-15, § 1

Framtidens äldreomsorg i Värmdö kommun, KLK 2013-11-25

Finansieringsnämnden för äldreomsorgs beslut 2013-11-19, § 69

### **Yrkanden**

Elisabeth Dingertz (M), Britt Lindmark (FP), Clarence Örhammar (KD), Anders Bergman (FP), Monica Pettersson (M) och Filip Joelsson (MP) yrkar bifall till kommunstyrelsens förslag.

### **Propositioner**

Ordföranden ställer proposition om kommunfullmäktige beslutar enligt kommunstyrelsens förslag och finner att kommunfullmäktige beslutar enligt förslaget.

### **Sändlista**

VBAB

SPN

FNÄ

justering

MB |  
Af

utdragsbestyrkande









