



Handläggare  
Anna Spetz  
Kansli och utredningsavdelningen

Diarienummer  
14KS/0341

Kommunstyrelsen

## Svar på motion (S) om bostäder för äldre

### Förslag till beslut

Motionens respektive yttranden avslås eller anses besvarade enligt följande:

- |    |  |          |
|----|--|----------|
| 1. | Utbyggnad av äldreboenden                                      | Avslås   |
| 2. | Kartläggning av bostadsbehov bland äldre och unga              | Besvarad |
| 3. | Årliga bostadsbyggnadsprognoser med sociala konsekvensanalyser | Besvarad |

### Beslutsnivå

Kommunfullmäktige

### Sammanfattning

Käte Fransson m.fl. (S) har i en motion lämnat tre yrkanden avseende bostäder för äldre. Motionärerna yrkar att kommunfullmäktige beslutar att relevant nämnd omedelbart startar detaljplanearbetet för samtliga planerade vård- och trygghetsboenden. Kommunen har behov av nya bostäder för många olika grupper och har tagit fram en översiktsplan för byggandet i kommunen. Dessutom har kommunen att följa de lagar och regler som styr detaljplaneprocessen. Alla byggprojekt bör behandlas lika utifrån den fastslagna översiktsplanen, varför yrkandet föreslås avslås.

Motionärernas andra yrkande avser genomförandet av en enkätundersökning med äldre (65 år och äldre) och yngre (18-25 år) om deras bostadsönskemål/bostadsplaner. Kommunen har idag tillgång till en mängd olika rapporter som syftar till att kartlägga just denna fråga. I fråga om nya former av boende kan till exempel medborgardialog vara aktuellt att använda för att ta reda på behov och intressen. Därför föreslås motionens andra yrkande att anses vara besvarat.

Motionärernas tredje yrkande avser årliga bostadsbyggnadsprognoser innehållandes en utvidgad social konsekvensanalys enligt ett särskilt program fastställt av fullmäktige. Värmdö kommun har en gemensamt beslutad översiktsplan 2012-2030 för planering och byggande som baseras på Vision 2030. Till detta kommer den strategi för byggande som antogs av kommunfullmäktige 2010 och som nu planeras ersättas av riktlinjer för bostadsförsörjning 2015-2019. Dessutom utarbetas bostadsbyggnads- och befolkningsprognoser årligen. Sammantaget ger detta en bra bild av nutida och framtida behov. Eftersom det finns ett äldreperspektiv och ett ungdomsperspektiv i



bostadsplaneringen föreslås yrkandet anses vara besvarat.

Motionen behandlades av vård- och omsorgsnämnden den 10 november 2015 § 84.

## Bakgrund

Käte Fransson, Christer Hedberg, Henrik Paulsen, Lennart Karlsson, Thérèse Falk och Disa Pålman (S) har i en motion, inlämnad den 18 juni 2014, föreslagit följande:

1. Att kommunfullmäktige beslutar att relevant nämnd omedelbart startar detaljplanearbete för samtliga planerade vårdboenden och trygghetsboenden enligt äldreomsorgsplanen, utan avvaktan på fortsatta övergripande utredningar.
2. Att kommunfullmäktige ger relevant nämnd i uppdrag att genomföra en enkätundersökning med äldre (65+) och yngre (18-25) om deras bostadsönskemål/bostadsplaner.
3. Att kommunfullmäktige ger relevant nämnd i uppdrag att utarbeta årliga bostadsbyggnadsprognoser som innehåller en utvidgad social konsekvensanalys med avseende på olika befolkningsgrupper enligt ett särskilt program som ska fastställas av fullmäktige.

Vård- och omsorgsnämnden föreslog kommunstyrelsen den 10 november 2015 att avslå motionens första och andra yrkanden medan det tredje yrkandet föreslogs anses besvarat.

## Ärendebeskrivning

### Detaljplanearbete för planerade vårdboenden

Kommunen har att förhålla sig till lagar och regler samt lokala översiktsplaner och processer i alla byggprojekt som planeras. Plan- och bygglagen reglerar processen för att ta fram en ny detaljplan. Planprocessen delas in i samrådsskede, granskningsskede och antagandeskede. Alla beslut kan överklagas vilket leder till att planarbetet kan ta lång tid. Planprocessen har ändrats från den 1 januari 2015. Vid planläggning kan man använda antingen utökat eller standardplanförfarande. Vid utökat planförfarande är de skeden som ingår i planprocessen mer omfattande än vid standardförfarandet. Standardförfarande kan användas om planförslaget är förenligt med översiktsplanen, saknar intresse för allmänheten, och/eller om planen inte antas medföra en betydande miljöpåverkan. När ett initiativ till planläggning är av större betydelse och omfattning eller när en detaljplan inte har stöd i kommunens översiktsplan kan ett planprogram behövas tas fram. Projekt som påbörjats tidigare kan fortfarande utformas efter tidigare lagstiftning.

### Befintliga boenden för äldre

I Värmdö kommun finns idag fyra särskilda boenden; de kommunala boendena Gustavsgården och Djuröhemmet samt Ljung och Slottsovalen, vilka drivs av Attendo Care. Boendena omfattar sammanlagt cirka 230 lägenheter, varav cirka 90 platser är avsatta för personer med demenssjukdomar. Trygghetsboende är ett kategoriboende för personer över 65 år. I Värmdö kommun finns idag cirka 20 trygghetsbostäder i Hemmesta. Lägenheterna ingår i Värmdö Bostäders bestånd och personer som har fyllt 65 år har möjlighet att ställa sig i kö till lägenheterna.

Seniorboende är en specifik boendeform för äldre som inte är i behov av stöd från

kommunens äldreomsorg. Det finns drygt 140 seniorbostäder i olika bostadsrättsföreningar i främst Gustavsberg. Dessutom finns det cirka 25 särskilda pensionärlägenheter som fördelas via kommunens bostadskö till personer över 65 år.

### **Behov i framtiden av boenden för äldre**

Ett ökat antal äldre ställer krav på att Värmdö kommun ökar sitt bestånd av lämpliga bostäder för äldre. Sedan tidigare finns planerade ny- och ombyggnationer för seniorboende, särskilt boende och trygghetsboende och i rapporten *Framtidens äldreliv och äldreomsorg i Värmdö kommun* föreslås att ytterligare trygghetsbostäder uppförs och att andelen demensplatser utökas.

I rapporten, vilken av verksamheten fortfarande bedöms vara aktuell, fastslås att antalet platser inom särskilda boenden skulle behöva utökas med 160 lägenheter till år 2021 jämfört med dagens 230 lägenheter. Det finns planerade nybyggnationer om 140-160 lägenheter inom två särskilda boenden i Gustavsberg samt 40-60 lägenheter i Brunn/Pilhamn. Det innebär att 41 lägenheter i Gustavsgården skulle kunna omvandlas till trygghetsboende. Under förutsättning att antalet lägenheter i särskilt boende utökas enligt plan, antas framtida ökade behov av platser vara tillgodosett under den aktuella perioden.

### **Status planerade boenden för äldre**

Uppförandet av seniorbostäder i Gustavsberg (brf Blå Blom, Mariaterassen) är färdigställt och alla 53 lägenheter är sålda. Inflyttning skedde i början av året. Planering pågår för ytterligare 140 seniorbostäder i Brunn som ska upplåtas genom en kooperativ hyresrättsförening. Detaljplanen för Vargbacken antogs av kommunfullmäktige den 18 februari 2015, men överklagades till länsstyrelsen och sedan vidare till mark- och miljödomstolen vilka avtog densamma den 21 augusti. Nu inväntas att beslutet ska vinna laga kraft. Vidare planerar JM för ett seniorboende om 50 lägenheter i Strandvik.

Planerna för att uppföra ett trygghetsboende om cirka 40 lägenheter i anslutning till Gustavsgården har påverkats av fornlämning RAÄ-nr 6:1 inom fastigheten Gustavsberg 1:51. I nuvarande projektdirektiv föreslås därför att planarbete enbart ska fortsätta inom fastigheten Gustavsberg 1:144. Detaljplanen beräknas kunna antas under fjärde kvartalet 2016. På kommunstyrelsesammanträdet den 12 november 2014 gavs kommundirektören i uppdrag att ta fram programhandlingar för ett nytt trygghetsboende, om cirka 50 lägenheter, vid Djuröhemmet. I samband med arbetet att ta fram programhandling för trygghetsboendet har frågan om möjlighet att bygga ut Djuröhemmet med ett antal lägenheter i särskilt boende aktualiserats. Vård- och omsorgsnämnden beslutade på sammanträdet den 1 september i år att hemställa hos tekniska nämnden om utbyggnad av Djuröhemmet avseende 16 lägenheter samt gemensamhetslokaler fördelade i två enheter.

Kommunstyrelsen fattade i januari 2013 beslut om start-PM för detaljplan för särskilt boende för äldre med möjlighet till ungdomsbostäder på den befintliga infartsparkeringen (Brunn 1:507). Detaljplanen ska medge ett 50-tal lägenheter i särskilt boende och byggande i två plan. Samråd pågick under perioden 16 januari till 5 februari 2015. Programhandling och programkalkyl för nytt särskilt boende i Brunn (Pilhamn) godkändes av tekniska nämnden den 24 mars 2015 och fastställdes av vård- och omsorgsnämnden den 9 juni 2015. Boendet beräknas vara färdigställt år 2017.

## Kartläggning av bostadsbehov bland äldre och unga

I kommunen finns cirka 4 500 lägenheter i flerbostadshus. VärmdöBostäder AB (VBAB) har drygt 2 000 hyresrätter i sitt bestånd och är den dominerande hyresvärden i kommunen. Kommunen ska främja möjligheterna till bra bostäder för alla genom att verka för ett bostadsbyggande som svarar upp mot olika gruppers efterfrågan och behov. Kommunen har ett särskilt ansvar för att ordna boende eller bostad för särskilt utsatta grupper. Ökningen av gruppen äldre samt behovet av att ge fler med särskilda bostadsbehov möjlighet till en egen bostad i kommunen innebär, att det årligen behöver byggas 15-20 lägenheter i form av särskilda boenden och gruppboendestäder.

Alliansen i Värmdö har identifierat att det kan finnas behov av ett mellanled mellan trygghetsboende och särskilt boende för äldre. En lösning som ska utredas är servicebostäder. För att undersöka de äldres intresse för denna form av boende kan det bli aktuellt att bjuda in till medborgardialog kring behov och efterfrågan av servicelägenheter.

Kommunens inriktning för ny bebyggelse är att den i första hand ska tillkomma i eller nära kommunens centrumområden i anslutning till VA-nät, service och kollektivtrafik i Gustavsberg, Hemmesta och Brunn, samt i mindre omfattning även i Björkås och Stavnäs. När tätorterna utvecklas och förtätas ska en mångfald av upplåtelseformer och storlekar på bostäder eftersträvas för att matcha olika hushålls sammansättning, levnadsvanor och individuella önskemål. Då skapas förutsättningar för social integration och motverkan av boendesegregation. Andelen hyresrätter ska ökas genom att kommunen upplåter väl belägen mark till byggare och förvaltare av hyresrätt. Dessutom innebär försäljningen av 49 procent av VBAB en nybyggnation av 1 000 hyreslägenheter inom en femårsperiod. I centrala Gustavsberg är en gemensamt fastställt målsättning att 20 procent av tillkommande lägenheter ska vara hyresrätt. I försäljningen ingår också att Rikshem förvärvar markanvisningar för uppförandet av 500 hyres- och bostadsrätter i kommunen. Genom försäljningen får kommunen resurser att investera i nya byggprojekt. Utfallet av försäljningen, tillsammans med satsningarna i centrala Gustavsberg på omkring 2 000 lägenheter kommer förbättra kommunens bostadsutbud för alla grupper.

VBAB har på försök en särskild förmedling för ungdomar som innebär att alla lägenheter som är 30 kvadratmeter eller mindre, 49 stycken, lämnas till personer mellan 18-25 år. Genom denna insats får ungdomar tillgång till den del av kommunens befintliga bestånd som har lägre hyror än nyproducerade hyresrätter. Hittills har endast ett fåtal lägenheter förmedlats. Vidare ska VBAB bygga ett hundratal smålägenheter för bland annat studenter i Charlottendal och Blå Eken planerar att bygga lika många små bostadsrätter genom ombyggnad av Sanitetsporslinsfabriken. Kommunen har under 2014 (KF 2014-04-23 § 61 och § 66 samt KS 2014-12-03 § 200) anvisat mark för bostäder upplåtna med hyresrätt till byggherrar med långsiktig förvaltning. Minst 250 hyreslägenheter lämpliga för unga bedöms komma att påbörjas under de närmaste två åren genom kommunens beslut om anvisning i området.

Bostadsbehovet för olika grupper kartläggs både nationellt, regionalt och lokalt genom olika former av undersökningar. Som exempel kan nämnas Boverkets enkätundersökning, som varje år besvaras av kommunen, vilken kartlägger sex olika områden: läget på bostadsmarknaden, bostadsbyggande, allmännyttan, kommunernas

verktyg för bostadsförsörjningen, läget för olika grupper samt bostadsanpassnings- och återställningsbidrag. Enkäten ligger bland annat till grund för Länsstyrelsens rapport *Läget i länet* (2015:15). Tillväxt- och regionplaneförvaltningen, TRF, ansvarar för regionplanering och regionala utvecklingsfrågor i Stockholms län. De utkom 2015 med rapporten *Bostadsmarknaden – en komplex väg från teori till praktik*, vilken innehåller fyra delar: metodutveckling för kommande analyser av bostadsbehov, bostadsefterfrågan i Stockholmsregionen, Bostadsutbud och bostadsbehov samt arbetsmaterial från en enkätundersökning bland boende i Stockholmsregionens förorter.

### **Årliga bostadsbyggnadsprognoser**

Kommunfullmäktige antog 2010 en strategi för bostadsbyggande, som en del i översiktsplaneringen. I översiktsplan 2012-2030 beslutade kommunen om en ny utvecklingsstrategi och mål för planering och byggande baserat på Vision 2030. Varje år tar kommunen fram en bostadsbyggnads- och befolkningsprognos för att få en tydligare bild av behov och förutsättningar i olika delar av kommunen. Prognoserna bygger på, bland annat, byggbolagens planer och antalet laga kraftvunna detaljplaner samt stäms av mot regionala bedömningar och prognoser från SCB, länsstyrelsen och TRF.

Kommunstyrelsen beslutade på sammanträdet den 7 oktober att anta nya riktlinjer för bostadsförsörjning 2015-2019 med tillägget att riktlinjerna ska revideras varje år i samband med behandlingen av befolkningsprognosen. Kommunfullmäktige kommer behandla riktlinjerna under våren 2016. Riktlinjerna är ett viktigt komplement till översiktsplanen för att samordna styrningen av planering och byggande. Förslaget på riktlinjer för bostadsförsörjning 2015-2019 utgår från statens nya regler och krav på dialog och är baserad på den tillväxt som lokalt verksamma byggföretag och kommunen kalkylerar med och utgår från Vision Värmdö 2030, Översiktsplan 2012-2030, befolkningsprognosen samt nationella och regionala mål. Riktlinjer för bostadsförsörjning 2015-2019 innehåller även en redogörelse för olika gruppers behov av bostäder och hur dessa ska kunna mötas genom en sammanhållen strategi för byggandet. Det inkluderar en beskrivning av de flyttkedjor som förväntas uppkomma genom en ökad andel flerbostadshus.

Värmdö kommuns bostadspolitiska målsättning är att trygga möjligheten till ett bra boende för alla invånare. I kommunens uppdrag ligger att främja möjligheterna till ett bra boende för alla genom att verka för ett bostadsbyggande som svarar upp mot olika gruppers efterfrågan och behov av bostad. Kommunen ska särskilt värna om utsatta gruppers behov och se till att enskilda får det stöd och den hjälp som de behöver. Det inkluderar olika former av boende. Det åligger kommunen att trygga rätten till bostad genom bland annat arbete med bostadsförsörjning. Dock innebär detta ingen särskild rätt till bostad för enskilda förutom när det gäller bostadssociala aspekter.

Genom samverkan mellan kommunen och VBAB genomför kommunen ett flertal bostadssociala åtaganden. Ägardirektivet innehåller bostadssociala direktiv, vilket, bland annat, innefattar att VBAB ska ta ett aktivt ansvar för att genomföra den strategi för boendeplanering som fastställts av kommunfullmäktige, i de delar som har bäring på bolagets verksamhet. Vidare ska bolaget arbeta för att minimera antalet uppsägningar, sträva efter god tillgänglighet i alla plan i nybyggda fastigheter och på bottenplanet i de äldre trevåningsfastigheterna utan hiss samt sträva efter blandade storlekar på boenden. Bolagets ”sociala kontrakt” ska övergå till egna kontrakt efter två år om de sköts utan

anmärkning. VBAB ska också medverka till anskaffning av bostäder för kommunens bostadssociala behov, erbjuda förstahandskontrakt för personer som har svårt att etablera sig på bostadsmarknaden s.k. ”bostad först” kontrakt, samt göra det möjligt för äldre och funktionshindrade att bo kvar i sitt bostadsområde.

## **Bedömning**

De planerade projekten, som åsyftas i motionens första yrkande, befinner sig i olika steg i planprocessen. Det är viktigt att alla byggprojekt ges lika förutsättningar och behandlas enligt gällande plan- och bygglag samt följer den översiktsplan och de riktlinjer som kommunfullmäktige fastställt. Yrkandet avseende utbyggnad av äldreboenden föreslås därför avslås.

Kommunen har god kunskap om olika gruppers bostadsönskemål och om det befintliga bostadsbeståndet. När behov av ytterligare information uppstår, som i exemplet med behov och intresse av en nygammal boendeform som servicelägenheter, kan metoder som medborgardialog vara aktuellt. I de bostadsprognoser som Värmdö kommun årligen genomför och i riktlinjer för bostadsbyggande 2015-2019 används aggregerad data och statistik från flera källor samt de slutsatser som gjorts kring olika gruppers behov och önskemål samt vilka flyttkedjor som kan uppstå av ett strategiskt byggande. Därför föreslås motionens andra yrkande anses vara besvarat.

De årliga bostadsbyggnadsprognoser med sociala konsekvensanalyser som åsyftas i motionens tredje yrkande bedöms redan finnas genom styrdokument såsom översiktsplan 2012-2030 för planering och byggande, strategi för bostadsbyggande som nu planeras att ersättas av riktlinjer för bostadsförsörjning 2015-2019 samt genom den bostadsbyggnads- och befolkningsprognos som utarbetas årligen. De innehåller en redogörelse för kommunens ansvar och vision samt en kartläggning av särskilda behov som finns hos olika grupper. Det finns ett äldreperspektiv och ett ungdomsperspektiv i bostadsplaneringen och därmed anses yrkandet vara besvarat.

## **Ekonomiska konsekvenser**

Beslutet får inga ekonomiska konsekvenser.

## **Konsekvenser för miljön**

Beslutet får inga konsekvenser för miljön.

## **Konsekvenser för medborgarna**

Beslutet får inga direkta konsekvenser för medborgarna.

## **Konsekvenser för barn**

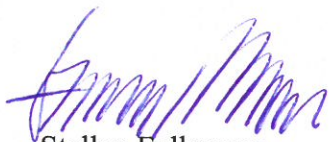
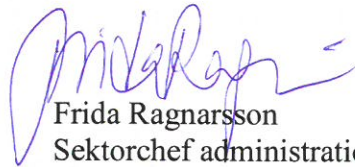
Beslutet får inga direkta konsekvenser för barn.

## **Ärendets beredning**

Ärendet har beretts av kansli- och utredningsavdelningen i samråd med omsorg- och välfärdssektorn. Vård- och omsorgsnämnden föreslog kommunstyrelsen den 10 november 2015 att motionens första och andra yrkanden avslås medan det tredje yrkandet anses besvarat.

## Handlingar i ärendet

Nr	Handling	Biläggs/Biläggs ej
1	Motion (S) bostäder för äldre	Biläggs
2	Protokoll KF 2014-06-18 § 100	Biläggs
3	Protokoll VON 2015-11-10 § 84	Biläggs
4	Riktlinjer för bostadsförsörjning 2015-2019	Biläggs ej
5	Framtidens äldrelev och äldreomsorg i Värmdö kommun, 13FNÄ/24	Biläggs ej

Stellan Folkesson  
KommundirektörFrida Ragnarsson  
Sektorchef administration

