



Handläggare  
Monica Fransson och Therese Alvé  
Kommunledningen

Diarienummer  
2015KS/0448

Kommunstyrelsen

## Trygghetsboende/lägenheter vid Djuröhemmet

### Förslag till beslut

1. Projekt trygghetsboende/lägenheter genomförs i enlighet med framtagna programhandlingar med kommunstyrelsen som byggherre
2. Beslutet förutsätter att kommunfullmäktige beslutar om ändring i kommunstyrelsens reglemente

### Beslutsnivå

Kommunstyrelsen

### Sammanfattning

Programhandlingar för trygghetsboende/lägenheter vid Djuröhemmet har arbetats fram. Projektet genomförs inom ramen för kommunens avtal med Arcona avseende strategisk partnering. Trygghetsboendet föreslås omfatta 32 lägenheter samt gemensamma lokaler för aktiviteter och samvaro. Projektet samordnas med utbyggnad av Djuröhemmet.

### Bakgrund

Kommunstyrelsen uppdrog 2014-11-12 till kommundirektören att ta fram programhandlingar för trygghetsboende/lägenheter, cirka 50 stycken, vid Djuröhemmet. Stor efterfrågan på trygghetsboende råder. Vid Djuröhemmet finns möjlighet att uppföra detta med naturlig anknytning till Djuröhemmet och dess dagverksamhet och restaurang.

### Ärendebeskrivning

Kommunen har ett behov av att tillskapa lägenheter för äldre kommuninvånare som har behov av eller önskar bo i trygghetsboende. Kommundirektören har därmed fått i uppdrag att ta fram en programhandling avseende nyproduktion av ett trygghetsboende omfattande cirka 50 stycken lägenheter på den av kommunen ägda fastigheten Djurö 4:386 vilken ligger i direkt anslutning till Djuröhemmet. Fastigheten saknar detaljplan varför en nyproduktion kan hanteras via bygglov.

Projektet planeras genomföras genom det avtal om strategisk partnering som kommunen har med Arcona AB.

Möjligheten att uppföra ett trygghetsboende har undersökts i ett förprojekt i samverkan med Arcona. Syftet har varit att ta fram en programhandling för politiskt beslut i KS.

Programhandlingen omfattar ett skissförslag på hur fastigheten kan bebyggas, vart en byggnad kan placeras inom fastigheten, antalet våningar m.m. Utöver detta har även ett lokalprogram och en preliminär kostnadskalkyl tagits fram.

Programhandlingen visar ett trygghetsboende med 32 lägenheter fördelade i tre våningsplan. Omfattningen av lägenheter har anpassats utifrån förutsättningar inom fastigheten och antalet våningsplan har anpassats till intilliggande befintlig bebyggelse.

Som underlag för programhandlingen har ett lokalprogram tagits fram. Lokalprogrammet baseras på de krav som varit förutsättning för att erhålla det statliga investeringsstöd som tidigare funnits. Någon möjlighet att ansöka om investeringsstöd finns inte för närvarande. I dagsläget är det inte känt om stöd kommer att återinföras. Anpassningen handlar framför allt om att fylla den högre nivån i den svenska standarden (SS 91 42 21:2006). Det ska finnas tillgång till gemensamhetslokal, möjlighet till gemensamma måltider, möjlighet till trygghetslarm och personal ska finnas som stöd för trygghet och aktiviteter. Oavsett investeringsstöd finns behov av anpassning och gemensamma utrymmen för trygghetsboende. I bedömningen av lägenhetsstorlek har bl a synpunkter från pensionärsföreningarna legat till grund. Av de 32 lägenheterna föreslås 9 stycken 1 rok, 17 stycken 2 rok och 6 stycken 3 rok.

Parallellt med planeringen av trygghetsboende har planering av utbyggnad av Djuröhemmet, om cirka 16 lägenheter genomförts, efter hemställan från vård- och omsorgsnämnden till tekniska nämnden. Det är en stor fördel om de båda projekten kan samplaneras och genomföras parallellt. Dels för att angöring och parkeringslösningar kan koordineras men även för att det är betydligt mer kostnadseffektivt om etablering och projektorganisation kan samordnas.

Trygghetsboende är en form av ordinärt boende som normalt inte utförs i kommunens egen regi. Därför saknas en reglering av detta i kommunens reglementen. För att hantera detta projekt och andra särskilda projekt föreslås i särskilt ärende en komplettering av kommunstyrelsens reglemente. Avsikten är att reglementet ändras så att kommunstyrelsen ges möjlighet att vara byggherre i särskilda projekt.

## **Bedömning**

### **Ekonomiska konsekvenser**

I budget 2016 finns 100 mnkr avsatta för investeringen.

### **Konsekvenser för miljön**

Trygghetsboendet bedöms inte medföra några negativa konsekvenser för miljön.

### **Konsekvenser för medborgarna**

Trygghetsboendet bedöms medföra att behovet av trygghetsboende kan tillgodoses framför allt inom kommundelen Djurö/Stavsnäs och skärgården.

### **Konsekvenser för barn**

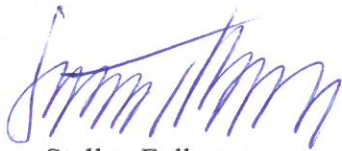
I nära anslutning till det planerade trygghetsboendet finns en förskola. Möjlighet för samverkan mellan generationerna bedöms som positiva för barn.

## Ärendets beredning

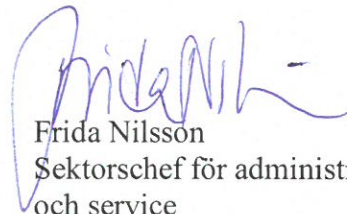
Ärendet har beretts i samverkan med fastighetsenheten och Arcona.

## Handlingar i ärendet

| Nr | Handling        | Biläggs/Biläggs ej |
|----|-----------------|--------------------|
| 1  | Programhandling | Biläggs            |
| 2  | Lokalprogram    | Biläggs            |



Stellan Folkesson  
Kommundirektör



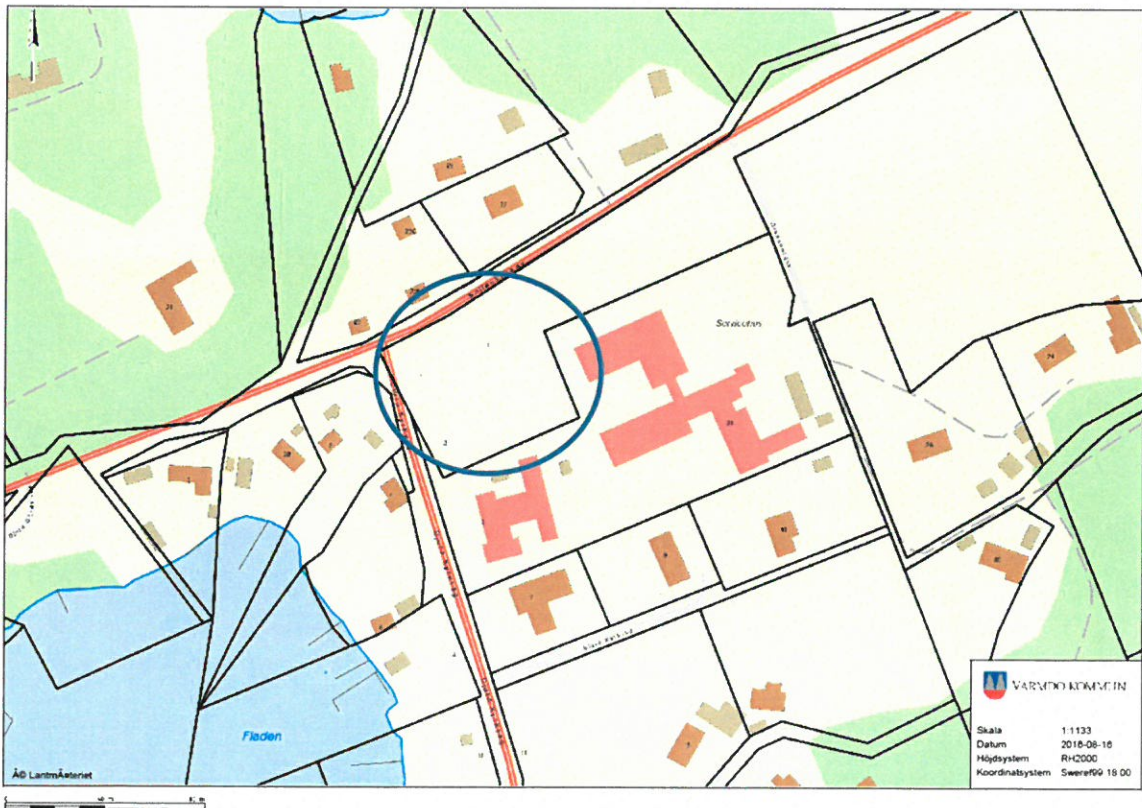
Frida Nilsson  
Sektorschef för administration, ledning  
och service



Områdeskarta



Tomtkarta



Illustrationsplan



Rendering









## Lokalprogram för trygghetsboende/lägenheter på Djurö

### Inledning

Kommunstyrelsen har uppdragit åt kommundirektören att ta fram **programhandlingar för trygghetsboende/lägenheter, cirka 50 stycken, vid Djuröhemmet**. Som underlag till programhandling ska ett lokalprogram tas fram. Lokalprogrammet baseras på de krav som varit förutsättning för att erhålla investeringsstöd för trygghetsboende. Dessa krav och äldrelegationens förslag kan sägas ha bildat modell för utvecklingen av trygghetsboende i Sverige. Någon möjlighet att ansöka om investeringsstöd finns inte för närvarande. I dagsläget är det inte känt om stöd kommer att återinföras. Anpassningen handlar framför allt om att **fylla den högre nivån** i den svenska standarden (SS 91 42 21:2006). Det ska finnas tillgång till gemensamhetslokal, möjlighet till gemensamma måltider, möjlighet till trygghetslarm och personal ska finnas som stöd för trygghet och aktiviteter. Oavsett investeringsstöd finns behov av anpassning och gemensamma utrymmen.

Pensionärsföreningarna i Värmdö har bildat en boendegrupp. Boendegruppen har lämnat synpunkter på hur lägenhetsfördelningen i ett trygghetsboende kan vara. Om antalet lägenheter är 50 stycken anser boendegruppen att lägenheterna fördelas med 30 stycken 1 rum och kök, 15 stycken 2 rum och kök och 5 stycken 3 rum och kök.

Det finns en särskild bostadskö för trygghetsboende i Värmdö kommun. Kön administreras och lägenheter fördelas av kommunen. För närvarande står 216 personer i kö. Det finns önskemål om lägenheter upp till 3 rum och kök. Efterfrågan på 3 rum och kök samt stora 2 rum och kök. Det avviker mot vad pensionärsföreningarnas boendegrupp lämnat som synpunkt.

Lokalprogrammet utformas som en viktning mellan boendegruppens synpunkter och önskemål från köande till kommunens trygghetsboende.

### Flerbostadshus

Trygghetsboendet/lägenheterna placeras i flerbostadshus, gärna i standardutförning för att hålla nere produktionskostnaden. Flerbostadshuset/en ska vara tre – fyra våningar höga. Antalet lägenheter ska om möjligt vara 50 stycken.

### Lägenheter

Lägenheterna fördelas med 15 stycken 1 rum och kök, 30 stycken 2 rum och kök och 5 stycken 3 rum och kök. Uttryckt i procent ska det vara 30 procent 1 rum och kök, 60 procent 2 rum och kök och 10 procent 3 rum och kök. Det ska finnas förråd till varje lägenhet.

**Parkering**

Parkering ska finnas i anslutning till lägenheterna. Antalet parkeringsplatser ska vara 0,8 per lägenhet samt 5 – 10 platser för besökande.

**Fysisk tillgänglighet och möjlighet till kvarboende**

- Högre nivå i svensk standard.
- Inga trösklar i lägenheterna.
- Möjlighet till öppen duschplats med stödhandtag och utrymme för duschstol i badrum
- Skåp under handfat kan demonteras lätt.
- Ledbelysning i badrum och kontrasterande ytor bakom toalett och handfat.
- Användarvänlig spisvakt.
- Tillgänglig balkong eller uteplats till lägenheten.
- Tittöga eller videotelefon i lägenheternas ytterdörr.
- Möjlighet att förvara rullator/rullstol/permobil inomhus.
- Laddningsplats för permobil.
- I hiss ska finnas kontakt med larmoperatör, stödhandtag och sittmöjlighet.
- Dörrautomatik för tunga dörrar.
- Sittplats i entrén.
- Sittplatser med armstöd i nära anslutning till fastigheten.
- Det närliggande området ska vara fysiskt tillgängligt, hårdgjorda släta gångvägar, parkbänkar och god ljusmiljö.
- Gångväg ska ansluta till Djuröhemmets entré.
- Möjlighet att köra bil ända fram till entrén.

**Tvättstuga**

Det ska finnas gemensam tvättstuga.

**Gemensamhetslokal**

Gemensamhetslokal för möjlighet till gemensamma måltider och aktiviteter placeras i markplan. Gemensamhetslokalen placeras i markplan. Den kan motsvara en lägenhet om 2 rum och kök.