

Handläggare
Eva Olofsson, Annica Lempke
Utredningsenheten

Diarienummer
2017KS/0811

Kommunstyrelsen

Återrapportering av uppdrag om trygghetsboende vid Gustavsgården

Förslag till beslut

Kommundirektören får i uppdrag att initiera en markanvisningsprocess genom tävlingsförfarande och föreslå markanvisningsinbjudan och utvärderingskriterier till Kommunstyrelsens planutskott under kvartal 3 2018.

Beslutsnivå

Kommunstyrelsen

Sammanfattning

2014 beslutade kommunfullmäktige om att planarbete för trygghetsboende vid Gustavsgården skulle påbörjas. Samråd skedde under 2016. För närvarande pågår en trafiksäkerhetsutredning. Dock är planarbetet i övrigt till stora delar vilande, bland annat då plankostnadsavtal inte är framtaget och det finns oklarheter kring finansiering av arbetet. Vidare försvåras planarbetet av att motpart för att svara på genomförande och driftsfrågor i dagsläget saknas. I ärendet föreslås att kommundirektören får i uppdrag att initiera en markanvisningsprocess genom tävlingsförfarande och föreslå markanvisningsinbjudan och utvärderingskriterier till Kommunstyrelsens planutskott under kvartal 3 2018.

Bakgrund

Kommunfullmäktige beslutade 2014¹ att dåvarande samhällsplaneringsnämnden skulle påbörja planarbete för trygghetsboende i anslutning till Gustavsgården samt att en start-PM skulle redovisas under 2014.

I februari 2015² beslutade kommunstyrelsen att ge kommundirektören i uppdrag att utarbeta förslag till detaljplan för trygghetsboende inom fastigheten Gustavsberg 1:51 och/eller inom fastigheten Gustavsberg 1:444.

I maj 2016³ beslutade kommunstyrelsens planutskott att godkänna samrådshandlingar för trygghetsboende på Gustavsberg 1:144 m.fl. samt att sända ut detaljplanen på samråd.

I oktober 2017⁴ beslutade kommunstyrelsen att uppdra åt kommundirektören att undersöka hur planarbetet för trygghetsboende kan återupptas samt undersöka marknaden för byggnation och drift av trygghetsboende i privat regi.

¹ KF 2014-01-29 § 8

² KS 2015-03-09 § 48

³ KSPU 2016-06-15 § 37

⁴ KS 2017-10-11 § 212

Diarienummer
2017KS/0811

Ärendebeskrivning

Trygghetsboende utgörs av bostäder med tillhörande utrymmen där de boende kan ha gemenskap med andra vid gemensamma måltider, hobby och rekreation. Det kan vissa tider finnas personalresurser, som kan vara såväl privat eller kommunal. Trygghetsboende är ordinära bostäder som inte kräver biståndsbeslut och därmed inte omfattas av ett kommunalt ansvar.

VärmdöBostäder har ett trygghetsboende med 20 lägenheter i Hemmestahöjden. I fastigheten hyrs, genom vård- och omsorgsnämnden, gemensamhetslokaler som verksamheten Diamanten driver. I uppdraget ingår att finnas till för de boende vid trygghetsboendet i den omfattning som lagstiftaren kräver för att fastighetsägare ska erhålla investeringsstöd.

I anslutning till Djuröhemmet planeras ett trygghetsboende om 32 lägenheter med byggstart under det första kvartalet 2018. Projektering pågår och boendet planeras att tas i drift under 2019.

Trygghetsboende vid Gustavsgården

Utifrån en rapport om framtidens äldreomsorg i Värmdö kommun gav kommunfullmäktige, i januari 2014, i uppdrag att påbörja planarbete för trygghetsboende i anslutning till Gustavsgården och redovisa en start-PM under 2014.

Start-PM

I den start-PM som togs fram för trygghetsboende vid Gustavsgården identifierades tre möjliga lokaliseringar för trygghetsboende vid Gustavsgården:

- Område mellan Gustavsgården och intilliggande bostadshus i norr.
- Område nordväst om Gustavsgården, i anslutning till befintliga punkthus.
- Område i anslutning till Gustavsgården på motsatt sida av Trallbanevägen.

Finansiering av planarbetet skulle regleras i planavtal mellan kommunen och VärmdöBostäder. Det saknas i dagsläget dock beslut om att VBAB ska bygga och förvalta.

I mars 2015 behandlade kommunstyrelsen start-PM för trygghetsboende och beslutade att ge kommundirektören i uppdrag att utarbeta förslag till detaljplan inom fastigheten Gustavsberg 1:51 och/eller Gustavsberg 1:144.

Detaljplan och samrådshandlingar

Detaljplan och samrådshandlingar togs fram under 2016. Planen möjliggör 30-40 lägenheter i flerbostadshus i fyra våningar.

De detaljplaner som omfattas av trygghetsboendet är fastigheten Gustavsberg 1:144 samt del av fastigheterna Gustavsberg 1:7 och Gustavsberg 1:45. Värmdö kommun äger fastigheten Gustavsberg 1:144, medan JM AB och Gustavsberg Ingarö församling äger de övriga två berörda fastigheterna. Kommunalt huvudmannaskap föreslås för hela det nya planområdet.

Diarienummer
2017KS/0811



Illustration från samrådshandling, 2016-05-19

Kommunstyrelsens planutskott godkände, i juni 2016, samrådshandlingarna och sände detaljplanen för Gustavsberg 1:144 m.fl. för samråd, vilket genomfördes under sommaren 2016.

Fortsatt arbete

Efter genomfört samråd har planarbetet avstannat i väntan på beslut om vissa genomförandefrågor. En utredning pågår om hur trafiksäkerheten kan förbättras i det fortsatta planarbetet, där två alternativa trafiklösningar ska tas fram för att kunna jämföra trafiksäkerhet och antal parkeringsplatser i respektive förslag. I arbetet ingår en förprojektering av gator och gångbanor samt parkeringar för besökare och boende. I lösningarna ska även angöring till Hästhagsskolan framgå. Dock är planarbetet i övrigt till stora delar vilande, bland annat då det finns oklarheter kring finansiering av arbetet, som enligt start-PM skulle finansieras genom planavtal mellan kommunen och VärmdöBostäder. Planavtal finns inte framtaget.

Bedömning

I dagsläget finns 20 trygghetsbostäder vid Hemmestahöjden. Behovet av trygghetsbostäder väntas öka i takt med en växande befolkning. Planer pågår för 32 trygghetsbostäder i anslutning till Djuröhemmet. Inom ramen för detaljplaneprojektet vid Gustavsgården finns planer för ytterligare upp till 40 bostäder.

En utredning om trafiksäkerheten inom detaljplaneområdet pågår, vilket omfattar förprojektering av gator och gångbanor samt parkeringsplatser. Nu föreslås att markanvisning

Diarienummer
2017KS/0811

genomförs för uppförande av trygghetsboendet genom att kommundirektören får i uppdrag att initiera en markanvisningsprocess genom tävlingsförfarande. Markanvisningsinbjudan och utvärderingskriterier föreslås till Kommunstyrelsens planutskott under kvartal 3 2018.

Någon utredning om förutsättningarna för privat etablering för byggnation och drift av trygghetsboende vid Gustavsgården har i detta skede inte genomförts. Dock bedöms förutsättningarna generellt vara goda, då trygghetsboende utgörs av vanliga lägenheter med tillhörande gemensamhetsutrymmen.

Ekonomiska konsekvenser

I ärendet föreslås att en markanvisningsprocess genom tävlingsförfarande. Det innebär att kommunen inte ensam behöver bära kostnaderna för de investeringar som uppförande och drift av trygghetsboendet medför. Enligt start-PM skulle planarbetet finansieras genom plankostnadsavtal mellan kommunen och VärmdöBostäder. Plankostnadsavtal finns inte framtaget och VärmdöBostäder har inte varit delaktiga i planarbetet. Om kommunen bär alla kostnader för planarbetet och därtill investeringskostnader för en byggnation bär kommunen en finansiell risk som i nuläget inte är att rekommendera. De kostnader som följer av att ta fram detaljplanen kan då antas belasta en intresserad aktör och dennes investeringsutrymme. Då Värmdö kommun framöver behöver göra omfattande investeringar, bland annat utifrån ett ökat behov av platser inom särskilt boende, bedöms det inte vara långsiktigt hållbart att kommunen även finansierar trygghetsboende, som inte utgör ett kommunalt ansvar.

Konsekvenser för miljön

Detaljplanen för uppförande av trygghetsboende vid Gustavsgården var på samråd under 2016. Planen innebär att mark som idag utgör natur- eller parkmark ianspråkats för bebyggelse. Inom ramen för planarbetet har bland annat en dagvattenutredning genomförts.

Konsekvenser för medborgarna

Uppdraget syftar till att genomföra en markanvisning för trygghetsboende kan medborgare som önskar få behov till boende med gemensamhetsutrymmen och vissa personalresurser. Planarbetet omfattar 40 bostäder. Detta, tillsammans med planerade trygghetsbostäder vid Djuröhemmet, gör att antalet trygghetsbostäder i Värmdö kommun kan utökas från 20 lägenheter till 92 lägenheter.

Konsekvenser för barn

Söder om det aktuella planområdet ligger Hästhagsskolan. Inom ramen för pågående utredning om trafiksäkerhetsaspekter ska två alternativa trafiklösningar som visar körbanor, gång- och cykelbanor samt parkeringslösningar tas fram. I detta omfattas även angöring till skolan för att skapa en tryggare trafiksituation i anslutning till skolan, där bilar, gående och cyklister möts inom ett kort tidsintervall när barn släpps av vid skolan.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av kansli- och utredningsavdelningen samt plan- och exploateringsavdelningen.

Diarienummer
2017KS/0811

Handlingar i ärendet

Nr	Handling	Bilaggs/Bilaggs ej
1	Protokollsutdrag KS 2017-10-11 § 212	Bilaggs
2	Detaljplan för Gustavsberg 1:144 m.fl., planbeskrivning	Bilaggs

Sändlista för beslutsexpediering

Plan- och exploateringsavdelningen

Camilla Broo
Kommundirektör

Frida Nilsson
Sektorschef administration