

Handläggare  
Ricardo Hoogduyn  
PlanavdelningenDiarienummer  
2022KS/0567

Kommunstyrelsens planutskott

## Start-PM, detaljplaneförslag för Gustavsberg 1:144 m.fl. Särskilt boende

### Förslag till beslut

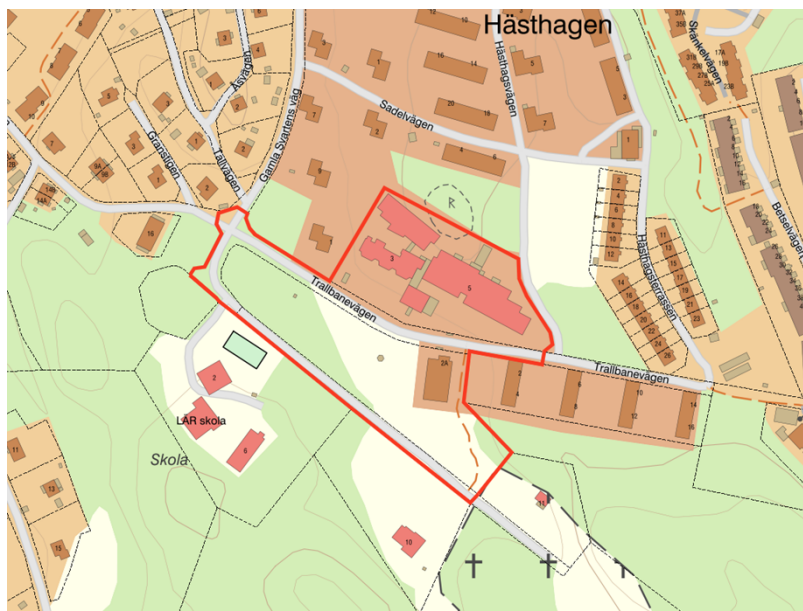
1. Pågående detaljplanearbete för Gustavsberg 1:144 m.fl. Trygghetsboende vid Gustavsgården, beslutat av KS den 2015-03-09 §48, avbryts.
2. Start-PM för detaljplaneförslag Gustavsberg 1:144 m.fl. Särskilt boende godkänns.

### Beslutsnivå

Kommunstyrelsens planutskott

### Sammanfattning

Förslag till Start-PM för detaljplan Gustavsberg 1:144 m.fl. har tagits fram efter att kommunstyrelsens planutskott den 15 februari 2022 beslutade att en detaljplan ska tas fram för ett nytt särskilt boende för äldre i närheten av Gustavsgården.<sup>1</sup> Planområdet är beläget i södra delen av Hästhagen och omfattar fastigheterna Gustavsberg 1:144, Gustavsberg 1:7, Gustavsberg 1:45 och Gustavsberg 1:111 som är bebyggd med Gustavsgården äldreboende.



Figur 1. Planområdets preliminära avgränsning är markerad med heldragen linje i rött.

<sup>1</sup> § 2 KSPU 2022-02-15

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för bebyggelse av ett särskilt boende för äldre med cirka 70-80 boendeplatser, samt att möjliggöra en omvandling av delar av Gustavsgården till ungdomsbostäder alternativt trygghetsboenden, eller en kombination av båda dessa. Förvaltningens bedömning är att detaljplanearbetet för Gustavsberg 1:144 m.fl. kan påbörjas och föreslår att Start-PM godkänns. Bebyggelsens placering och utformning kommer att utredas vidare i planarbetet. Detaljplanearbetet kommer genomföras med standardförfarande och förvaltningen bedömer att detaljplanen kan antas tredje kvartalet år 2024.

## Bakgrund

År 2013 utfördes en utredning av hur Värmdö kommuns äldreomsorg bör utformas för att möta framtidens behov.<sup>2</sup> Utredningen visade bland annat att antalet äldre i befolkningen kommer att öka kraftigt. Samtidigt antas den ökande livslängden generellt medföra fler friska år i livet då den enskilde inte är i behov av äldreomsorg. Sammantaget antas dessa tendenser medföra att behovet av äldreomsorg i Värmdö kommun kommer att öka i framtiden, framförallt bland de allra äldsta invånarna.

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.<sup>3</sup> Gustavsgården är ett kommunalt särskilt boende för äldre som är belägen centralt i Gustavsberg. År 2015 godkände kommunstyrelsen ett start-PM för trygghetsboende vid Gustavsgården.<sup>4</sup> Förslaget var ute på samråd under hösten 2016 och en markanvisningstävling genomfördes 2018. Markanvisningsavtal med vinnaren upphörde att gälla 2021 och planarbetet har sedan dess varit vilande.

Parallellt med planarbetet fattade kommunfullmäktige den 16 december 2020 ett inriktningsbeslut att Gustavsgården skulle avvecklas i nuvarande lokaler, då lokalerna inte är ändamålsenliga för den verksamhet som idag bedrivs på Gustavsgården.<sup>5</sup> I enlighet med inriktningsbeslutet pågår det inom förvaltningen ett arbete med en avvecklingsplan. Den 16 juni 2021 gav kommunstyrelsen kommundirektören i uppdrag att se över möjligheten att omvandla Gustavsgården till ungdomsbostäder alternativt trygghetsboenden, eller en kombination av båda dessa.<sup>6</sup> Kommunstyrelsen gav på sitt sammanträde den 1 december 2021 förvaltningen i uppdrag att ta fram en förstudie för framtida användning av Gustavsgården.<sup>7</sup> Förstudien godkändes april 2022 av Kommunstyrelsen.<sup>8</sup> Kommunstyrelsens planutskott beslutade den 15 februari 2022 att en detaljplan ska tas fram för ett nytt särskilt boende för äldre i närheten av Gustavsgården, detaljplanearbetet ska samordnas med uppdraget att se över möjligheten att omvandla Gustavsgården till ungdomsbostäder alternativt trygghetsboenden, eller en kombination av båda dessa.<sup>9</sup>

---

<sup>2</sup> § 1 KS 2014-01-15

<sup>3</sup> § 8 KF 2014-01-29

<sup>4</sup> § 48 KS 2015-03-09

<sup>5</sup> § 227 KF 2020-12-16

<sup>6</sup> § 113 KS 2021-06-16

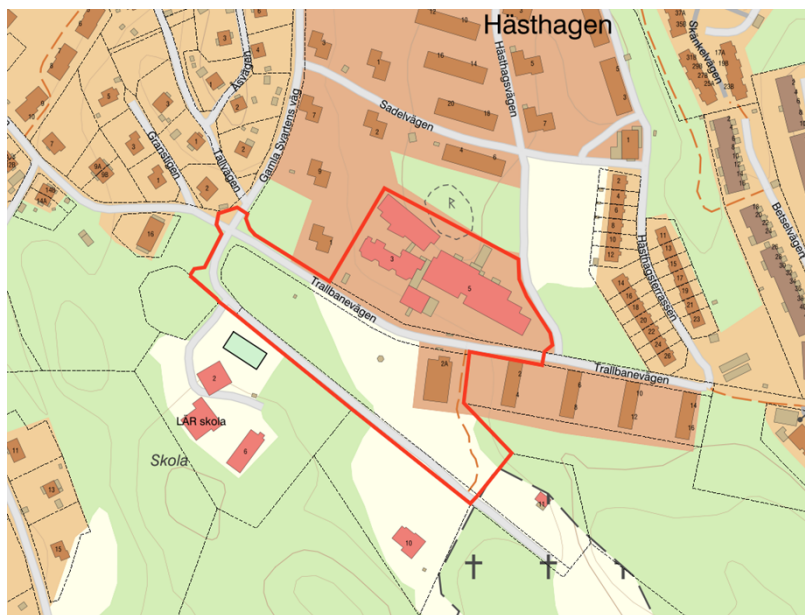
<sup>7</sup> § 188 KS 2021-12-01

<sup>8</sup> § 72 KS 2022-04-06

<sup>9</sup> § 2 KSPU 2022-02-15

## Ärendebeskrivning

Planområdet är beläget i södra delen av Hästhagen och omfattar fastigheterna Gustavsberg 1:144, Gustavsberg 1:7, Gustavsberg 1:45 och Gustavsberg 1:111 som är bebyggd med Gustavsgården äldreboende. Planområdets avgränsning är preliminär och kan komma att justeras.



Figur 2. Planområdets preliminära avgränsning är markerad med heldragen linje i rött.

Värmdö kommun är fastighetsägare till fastigheterna Gustavsberg 1:144 och Gustavsberg 1:111. Övriga fastigheter som omfattas av detaljplaneförslaget är Gustavsberg 1:7, som ägs av JM AB, och Gustavsberg 1:45, som ägs av Gustavsberg-Ingårö församling.

Aktuella delar av Gustavsberg 1:144, Gustavsberg 1:45 och Gustavsberg 1:7 omfattas av en befintlig stadsplan, Sp10, antagen den 26 februari 1969. Planen anger allmän platsmark, park och gata för föreslagna planområdet.

Fastigheten Gustavsberg 1:111 är idag planlagd med en befintlig byggnadsplan, Bp74, antagen den 14 mars 1963. Planen anger att området är bestämt för allmänt ändamål.

Förslaget planområde ingår i det större riksintresseområdet för kulturmiljövården AB56 som utgörs av ett brukssamhälle från 1600-talet och framåt till och med 1900-talets industri med anknytning till folkhemstanken och Kooperationen KF. I Hästhagen finns bebyggelse som uppfördes i slutet av 1940-talet och början av 1950-talet. Bebyggelsen uppfördes av Gustavsbergfabriken och lägenheterna uppläts främst till anställda på fabriken. Riksintresseområdet och bebyggelsens karaktär anses ha kulturhistoriskt intresse. Bostadshusen är omsorgsfullt inpassade i naturen.

Planområdet har goda kommunikationer med bil och tillgänglighet till kollektivtrafik med busshållplats på Trallbanevägen. Gång- och cykelvägar saknas dock på sträckan framför Gustavsgården. Intill planområdet finns en skola, LÄR. Vid skoldagens början och slut är Trallbanevägen högre belastad och trafiksituationen mer ansträngd.

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för ny bebyggelse av ett särskilt boende för äldre med cirka 70-80 boendeplatser. Det föreslagna boendet planeras på fastigheten Gustavsberg 1:144.

## Bedömning

Förvaltningen föreslår att detaljplanearbetet för Gustavsberg 1:144 m.fl. kan påbörjas och att Start-PM godkänns. Förslaget om ett nytt särskilt boende bedöms i huvudsak överensstämma med kommunens översiktsplan (2012-2030) som anger att boende för äldre ska byggas inom kommunens centrumområden. En eventuell omvandling av Gustavsgården till ungdomsbostäder eller trygghetsboende bedöms överensstämma med kommunens vision 2030 mål 4 om ”en lokal bostadsmarknad som är i balans” samt med de kommunala riktlinjer för bostadsförsörjning som antogs av kommunfullmäktige 2021-10-06.

I överensstämmelse med inriktningsbeslutet att avveckla Gustavsgården och förstudien att omvandla befintliga lokaler till ungdomsbostäder eller trygghetsboende, ska detaljplanearbete säkerställa att en sådan omvandling blir planenlig.

Placering och utformning av den tillkommande bebyggelsen för ett särskilt boende ska prövas. Ett utredningsarbete kommer genomföras för att anpassa tillkommande bebyggelsen till omgivning, med inriktning mot stadsbilden, natur- och kulturmiljön. För att säkerställa detta kommer ett gestaltungsprogram/gestaltningstilbilaga att upprättas. Planarbetet kommer ske i nära samråd med vård och omsorgskontoret och fastighetsavdelningen. Ett funktionsprogram för SÄBO (särskilt boende) finns för Värmdö kommun, men arbete med en uppdatering av programmet pågår. Vård om omsorgskontoret kommer att bevaka kravställningen för funktionella aspekter av det tillkommande särskilda boendet. Fastighetsavdelningen kommer att bevaka tekniska och ekonomiska aspekter kopplat till genomförande av bebyggelsen.

Aktuellt område nås via Trallbanevägen, som bedöms få ett högre antal trafikanter i form av boende, personal, besökare och leveranser till följd av den föreslagna bebyggelsen. Stora delar av Trallbanevägen sköts av Gustavsberg vägförening, men sträckan framför Gustavsgården förvaltas av kommunen. Trallbanevägen trafikeras av buss 468 och ligger centralt i Gustavsberg i närhet till kommunala skolan LÄR. Förvaltningen bedömer därför att det kan bli aktuellt för kommunen att ta över huvudmannskapet för allmän platsmark, och att vissa standard- och säkerhetshöjande åtgärder behöver utföras längs Trallbanevägen.

Inom det tidigare planarbetet för ett trygghetsboende vid Gustavsberg 1:144 har en trafikutredning tagits fram. Utredningen kommer att behöva uppdateras för att bedöma behovet och omfattningen av åtgärderna för att säkerställa en hållbar och säker trafiksituation för (skol)barn, gående och cyklister. Förutsättningar och behov av parkering och logistik till såväl befintliga som tillkommande boende ska utredas.

Naturvärdena inom planområdet och eventuella behov av kompensatoriska åtgärder kommer att bedömas under planarbetet. Med anledning av planrådets närhet till skolan LÄR finns även behov av att analysera vilka konsekvenser för barn som kan uppstå till följd av

detaljplanen. Därutöver kommer planarbetet utreda bland annat dagvatten och geoteknik. Delar av planområdet ligger inom en lågpunkt. Det innebär att det inom området samlas stora mängder dagvatten, vilket kan komma att behöva hanteras genom någon form av dagvattenanläggning. Hanteringen av dagvattnet och nödvändiga åtgärder kommer att utredas inom planarbetet.

Planarbetet behöver också förhålla sig till de befintliga byggnaderna inom planområdet vad gäller bland annat utemiljön, placering av ny bebyggelse, logistik och parkering. För att möjliggöra ett hållbart stadsbyggande över tid kommer omställbarhet och multifunktionalitet att utredas vad gäller den nya bebyggelsen.

Detaljplanearbetet bedöms kunna genomföras med standardförfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900). Planarbetet kan påbörjas efter beslut om Start-PM och projektets preliminära tidplan är följande,

|            |                |
|------------|----------------|
| Samråd     | Kvartal 2 2023 |
| Granskning | Kvartal 1 2024 |
| Antagande  | Kvartal 3 2024 |

Utbyggnad av allmän plats och uppförande av det särskilda boendet kan påbörjas efter detaljplanen har fått laga kraft.

### **Ekonomiska konsekvenser**

Plankostnaderna beräknas uppgå till cirka 2,4 miljoner kronor och ska finansieras av planavdelningen. Detaljplanen innebär utökad byggrätt på kommunal mark vilket medför ökat fastighetsvärde. Byggandet av särskilt boende innebär kostnader för fastighetsavdelningen, vilket behöver budgeteras för. Samtidigt genererar särskilt boende och ett eventuellt trygghetsboende/ungdomsbostäder också hyresintäkter.

### **Genomförandekostnader**

Kostnaderna för utbyggnad av allmän plats ska finansieras av kommunen.

Investeringsutgifterna för den allmänna platsen inom planområdet bedöms i nuläget uppgå till cirka 5,8 miljoner kronor. Särskilt kostnad kan eventuellt uppkomma för dagvattenhantering då stora delar av planområdet idag är beläget inom en lågpunkt med en stor mängd dagvatten. Inkomsten i form av hyresintäkter kommer att uppskattas i senare skede. I nuläget beräknas projektet som helhet medföra en nettoförlust till kommunen.

### **Driftkostnader**

Inom ramen för projektet kan det bli nödvändigt att genomföra standard- och säkerhetshöjande åtgärder längs Trallbanevägen. Projektet kommer därmed att generera ökade driftkostnader för drift och underhåll av vägen. De åtgärder som i nuläget ses som nödvändiga innebär dock ingen markant ökning av driftkostnaden, särskilt då en del av Trallbanevägen redan sköts av kommunen.

**Konsekvenser för näringslivet**

En detaljplan för ett nytt särskilt boende skulle delvis ersätta de arbetsplatser som försvinner till följd av en eventuell avveckling av Gustavsgården. En omvandling av Gustavsgården till trygghetsboende skulle kunna generera ytterligare arbetsplatser för verksamhetsutövaren.

**Konsekvenser för miljön**

Den nya detaljplanen kommer att möjliggöra för ett särskilt boende i ett centralt geografiskt läge i kommunen. Lägets goda tillgång till kollektivtrafik underlättar ett hållbart resande för boende, besökare och medarbetare och kan på så sätt minska samhällets negativa klimatpåverkan.

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

Delar av det föreslagna detaljplaneområdet är utpekade som riksintresse för kulturmiljövården och det är därför av vikt att studera hur tillkommande byggnadsvolymer förhåller sig till omgivande landskap och bebyggelse.

**Konsekvenser för medborgarna**

Kommunen har ett stort behov av boendeplatser inom särskilda boenden. Detaljplanen kommer att möjliggöra fler boendeplatser och på så sätt öka tillgången till boendeplatser i kommunen.

Ett genomförande av standard- och säkerhetshöjande åtgärder inklusive en gång- och cykelväg längs Trallbanevägen skulle leda till en förbättrad trafiksituation för medborgarna.

**Konsekvenser för barn**

Byggande på mark som idag används som bostadsnära grönområde och parkmark kan innebära att ytor som används för lek och utevistelse försvinner. Med anledning av planområdets närhet till skolan LÄR finns behov av att analysera vilka konsekvenser för barn kan uppstå.

**Ärendets beredning**

Ärendet har beretts av planavdelningen samt mark- och exploateringsavdelningen i samråd med fastighetsavdelningen och vård- och omsorgskontoret.

**Sändlista för beslutsexpediering**

Greger Ragnarsson  
Samhällsbyggnadschef

Raad Alwajid  
Planavdelningschef

**Click here to enter text.**