

Kommunstyrelsen

## **Detaljplan för Hasseludden vårdboende**

*Antagande*

### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att anta detaljplanen för Hasseludden vårdboende.

### **Sammanfattning**

Detaljplaneförslaget för Hasseludden vårdboende tillstyrktes i miljö- och stadsbyggnadsnämnden den 26 september 2018 och kommunstyrelsen ska nu ta ställning till om den ska föreslå kommunfullmäktige anta detaljplanen. Förslaget till detaljplan gör det möjligt att uppföra ett särskilt boende för äldre med cirka 60 lägenheter.

Den senaste behovsprognosen för särskilda boenden för äldre (SÄBO) pekar på en viss överetablering av boendeplatser de nästkommande åren på grund av att flera boenden har öppnat och kommer att öppna inom ett par år. En noggrannare genomgång av de projekt som ligger närmast i tiden visar att det finns vissa förutsättningar och risker som kan leda till att det i praktiken inte kommer att bli någon överetablering. På längre sikt finns det dock ett behov av platser för äldre då befolkningen ökar i stort. Planeringen av nya SÄBO ligger i dagsläget i linje med behovet till och med 2035. Planförslaget bedöms bidra till utvecklingen av välfärdsfastigheter och att de kommunala intressena tillgodosätts i planen. Planförslaget för Hasseludden vårdboende kan därför underställas kommunfullmäktiges prövning för antagande.

### **Ärendet**

Den nu föreslagna detaljplanen omfattar ett obebyggt markområde beläget i slutet av Hamndalsvägen på fastigheten Hasseludden 1:79, cirka 1 kilometer norr om Orminge centrum, i norra Boo. Området gränsar i nordost mot Hasseluddens konferensanläggning Yasuragi, i väster mot några villafastigheter, i öster mot skogsmark och i söder mot en skogsbeklädd bergsbrant. På fastigheten finns idag en bollplan och brant terräng med barr- och lövskog.

Syftet med den föreslagna detaljplanen är att möjliggöra markanvändning för ett särskilt boende för äldre. Detaljplanen syftar även till att införa skydds- och hänsynsbestämmelser främst för de delar av planområdet som omfattar känslig naturmiljö och riksintresse.



Svenska Vårdfastigheter AB och Aleris avser att uppföra byggnaden respektive driva verksamheten. Byggnaden kommer inrymma cirka 60 lägenheter och omfatta cirka 4 600 kvadratmeter bruttoarea. Parkering anordnas i anslutning till byggnaden, inom fastigheten. Naturen inom planområdet har inventerats och i det nordvästra hörnet av planområdet finns en aspdunge som har natur- och rekreativa värden. Detta område avses bevaras och skyddas med en planbestämmelse i plankartan.

Projektet började med ett planuppdrag från miljö- och stadsbyggnadsnämnden i september 2016. Samråd om planförslaget hölls hösten 2017. Projektet blev efterhand mer omfattande än tidigare bedömt, då en allmän väg bedömdes behövas byggas om, vilket våren 2018 ledde till att planprojektet blev ett stadsbyggnadsprojekt. Beslut om granskning fattades av miljö- och stadsbyggnadsnämnden den 18 april 2018. Granskning skedde under våren 2018.

I planuppdraget formulerades att syftet med detaljplanen är att möjliggöra markanvändning för särskilt boende för äldre.

Enheten för strategisk stadsutveckling kan konstatera att tidplanen är cirka ett och ett halvt år försenad i förhållande till tidplanen i planuppdraget.

### **Välfärdsfastigheter, långsiktigt behov av SÄBO**

I planuppdraget angavs att projektet skulle innehålla 54 bostäder för äldre vilket också uppfylls i och med de cirka 60 bostäderna som förväntas av planförslaget. Den senaste behovsprognosen för särskilda boenden för äldre (SÄBO) pekar på en viss överetablering av boendeplatser de nästkommande åren på grund av att flera boenden har kommit att öppna inom den kommande femårsperioden:

- Graninge 2019, 54 platser
- Danvikshem (utbyggnad) 2021, 59 platser
- Hasseludden 2022, 60 platser
- Sarvträsk (utbyggnad) 2023, 18 platser
- Orminge centrum 2024, 72 platser

En noggrannare genomgång av projekten ovan, med särskilt fokus på Orminge centrum, visar att det finns vissa förutsättningar och risker som kan leda till att det i praktiken inte kommer att bli någon överetablering.

På längre sikt finns det dock ett behov av platser för äldre då befolkningen ökar i stort. Planeringen av nya SÄBO ligger i dagsläget i linje med behovet till och med 2035. Kommunen har en dialog med Svenska Vårdfastigheter AB och Aleris om hur planeringen och behovet av kommande SÄBO ser ut i kommunen, på både lång och kort sikt.

Mot ovanstående bakgrund anser enheten för strategisk stadsutveckling att kommunstyrelsen har säkerställt att de kommunala intressena så som de angavs i

planuppdraget har tillgodosetts. Enheten anser att planförslaget för Hasseludden vårdboende, kan underställas kommunfullmäktiges prövning för antagande.

### **Översiktsplanering**

Förslaget överensstämmer med översiktsplanen som anger gles blandad bebyggelse för platsen i fråga. Översiktsplanen anger även rekreativvärden i angränsning till planområdet södra sida. Fastigheten ligger i direkt närhet till det framtida naturreservatet Skarpnäs vilket har tagits hänsyn till i planeringen genom att natur kring den framtida byggnaden sparas för att områdets karaktär inte ska påverkas negativt.

Planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljövården som beskrivs som ”glesbebyggt skärgårdslandskap med lågskalig bebyggelse som underordnar sig naturmiljön”.

Planförslaget bedöms innebära vissa negativa konsekvenser för kulturmiljövården.

Framförallt är det upplevelsevården som kommer påverkas då exploateringen innebär fler stora byggnadsvolymer i området, vilket möjligen kan påverka på det glesbebyggda skärgårdslandskapet negativt. För att minimera projektets negativa konsekvenser har omsorg lagts på hur byggnadernas volymer placerats inom planområdet. Enligt framtagna vyer kommer den nya byggnadsvolymen inte synas från farleden varför åtgärden inte bedöms innebära påtaglig skada på riksintresset.

### **Ekonomiska konsekvenser**

Ett detaljplaneavtal har tecknats mellan kommunen och exploatören som reglerar att exploatörens ska bekosta detaljplanearbetet. Ett exploateringsavtal mellan kommunen och exploatören upprättas och godkänns av kommunfullmäktige innan detaljplanen antas. Avtalet reglerar parternas ansvar för genomförandet av detaljplanen och kostnadsansvar. Kommunens samtliga kostnader ska alltså bekostas av exploatören.

### **Konsekvenser för barn**

I planen ingår att bygga en trottoar längs med vägen vilket kan ses som en positiv konsekvens för barn. Inom området finns idag en mindre fotbollsplan, andra mer lättillgängliga planer kan dock ersätta denna.

### **Bilagor**

Protokoll MSN  
Tjänsteskrivelse MSN  
Granskningsutlåtande  
Planbeskrivning  
Plankarta

Andreas Totschnig  
Enhetschef  
Enheten för strategisk stadsutveckling

Ylva Bråsjö  
Stadsutvecklingsstrateg  
Enheten för strategisk stadsutveckling