

2023-09-18

TJÄNSTESKRIVELSE

Dnr: KFKS 2023-00286

Motion – Satsa på seniorboende i Jaktvarvsområdet

Motion den 20 mars 2023 av Christina Ståldal (-)

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår att kommunstyrelsen fattar följande beslut.

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige fattar följande beslut.

Kommunfullmäktige konstaterar att boendeformen seniorbostad redan ryms inom den markanvändning som föreslås i uppdraget för planarbetet. Exploatören har ännu inte tagit ställning till val av boendeform för området och kommunfullmäktige bedömer att det inte finns skäl att på detaljnivå styra vilken boendeform som ska tillåtas i befintlig bebyggelse. Motionen är därmed färdigbehandlad.

Sammanfattning

I motionen föreslås att satsa på ett seniorboende i Jaktvarvsområdet. Motionen har remitterats till miljö- och stadsbyggnadsnämnden, äldrenämnden och kommunstyrelsen. I motionen föreslås att den nuvarande planen som ska ut på samråd 2 ses över och omarbetas från grunden, att behov av ett seniorboende i Jaktvarvets gamla fastighet utreds som ett alternativ och att en undersökning görs för att undersöka byggherrars intresse för en satsning på seniorboende på denna plats

Aktuell fastighet för Jaktvarvsområdet ägs av en privat fastighetsägare. Verksamheten som bedrivs sker genom arrende men där fastighetsägaren inte har för avsikt att långsiktigt bedriva varvsverksamhet. Det finns vidare ett pågående detaljplanearbete för det aktuella området där bostadsändamål anges som det huvudsakliga syftet i framtaget start-PM. Planen är dock för närvarande vilande på exploatörens begäran. Exploatören har inte tagit ställning till val av boendeform för området ännu, detta kommer klarläggas när detaljplaneprocessen är avslutad i samband med att genomförandeskedet inleds. Både miljö- och stadsbyggnadsnämnden och äldrenämnden lyfter att seniorbostäder tillhör den reguljära bostadsmarknaden vilket innebär att boendeformen ryms inom ramen för detaljplaneförslaget.

I enlighet med miljö- och stadsbyggnadsnämndens synpunkter bedömer juridik- och kanslistaben att det inte finns skäl att detaljstyra detaljplanens bestämmelser till att endast tillåta seniorbostäder i befintlig bebyggelse. Juridik- och kanslistaben bedömer att motionen därmed kan anses färdigbehandlad med noteringen att seniorbostäder ryms inom den föreslagna markanvändningen i det pågående detaljplanarbetet.

Förslagen i motionen

Motionären föreslår att:

1. Den nuvarande planen som ska ut på samråd 2 ses över och omarbetas från grunden
2. Behov av ett seniorboende i Jaktvarvets gamla fastighet utreds som ett alternativ
3. En undersökning görs för att undersöka byggherrars intresse för en satsning på seniorboende på denna plats

Beredning av motionen

Kommunstyrelsens arbetsutskott har remitterat motionen till miljö- och stadsbyggnadsnämnden, äldrenämnden och kommunstyrelsen. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden och äldrenämnden har inkommit med förslag som redogörs för nedan. Juridik- och kanslistaben har utifrån inkomna synpunkter gjort en samlad bedömning av förslagen i motionen med utgångspunkt i kommunstyrelsens perspektiv.

Äldrenämndens synpunkter på motionen

Äldrenämnden beslutade den 31 maj 2023 att föreslå kommunfullmäktige att avslå de delar av motionen som avser äldrenämndens ansvarsområde då nämnden på övergripande nivå påverkar utformningen av bostäder och boendemiljöer på ett sätt som möter behoven och önskemålen från äldre personer. Äldrenämnden överlämnar ärendet för vidare hantering till kommunstyrelsen. Se bilaga 2 för äldrenämndens synpunkter.

Nedan följer ett utdrag från tjänsteskrivelsen till äldrenämnden, bilaga 3.

I Nacka kommun finns det flera olika boendeformer som riktar sig till äldre personer. Vissa boendeformer är behovsprövade och erbjuds efter biståndsbeslut, medan andra boendeformer är öppna för alla äldre personer att ställa sig i bostadskö hos fastighetsbolag eller att köpa på den reguljära fastighetsmarknaden. Seniorbostäder är en av de boendeformer som är öppen för alla äldre och som inte kräver ett behovsprövat biståndsbeslut. Utifrån Nacka kommuns styrprincip om att särskilja finansiering och produktion så driver inte äldrenämnden några egna boenden för äldre personer utan samtliga boendeformer erbjuds av privata företag, stiftelser eller kommunens egna utförare.

Behovsprövade boendeformer avser de boendeformer som beviljas via biståndsbeslut av äldrenämnden utifrån den äldres individuella stödbehov. Dessa bostäder förmedlas av kommunen och kommunen har ett särskilt ansvar att säkerställa att antalet platser som erbjuds motsvarar behov och efterfrågan. Exempel på dessa boendeformer är SäBo (särskild boende för äldre), profilboenden och korttidsboenden.

Ett icke-behovsprövat boende är ett boende som är tillgängligt för alla, oavsett om personen har ett särskilt behov eller inte. Dessa boenden kan exempelvis vara seniorbostäder, trygghetsbostäder eller gemensamhetsbostäder.

Seniorbostäder är en boendeform som är öppen för alla äldre personer att ställa sig i kö till eller köpa. Det behövs därmed inget behovsprövat biståndsbeslut och lägenheterna förmedlas därför inte av äldrenämnden utan återfinns på den reguljära bostadsmarknaden. Motionen beskriver förslag på seniorbostäder på en specifikt angiven plats samt i en fastighet som ägs av en privat exploatör. Utifrån det är bedömningen att förslagen i motionen inte ingår i äldrenämndens uppdrag.

Miljö- och stadsbyggnadsnämndens synpunkter på motionen

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade den 21 juni 2023 att föreslå kommunfullmäktige konstatera att seniorbostäder ryms inom den markanvändning som föreslås i uppdraget för planarbete och att därmed anse motionen färdigbehandlad. Se bilaga 4 för miljö- och stadsbyggnadsnämndens synpunkter i sin helhet.

Nedan följer ett utdrag från tjänsteskrivelsen till miljö- och stadsbyggnadsnämnden, bilaga 5.

Aktuell fastighet för Jaktvarvsområdet ägs av en privat fastighetsägare och verksamheten som bedrivs på platsen sker genom arrende. Fastighetsägaren har ingen långsiktig avsikt att fortsätta att driva varvsverksamheten. Det finns ett uppstartat arbete med att ta fram ett detaljplaneförslag för aktuellt område. Syftet med detaljplanarbetet är att pröva markens lämplighet för bostäder.

I planarbetet ingår att utreda alla planeringsfrågor som är kopplade till detta förslag på ny markanvändning såsom till exempel dagvattenfrågor, föroreningsproblematik med mera. Planarbetet är vilandeförklarat på exploatörens begäran sedan april 2023. Det finns i dagsläget ingen aktuell tidplan för när projektet kan aktiveras igen.

I enlighet med det start-PM som finns framtaget för stadsbyggnadsprojekt Jaktvarvet anges bostadsändamål som det huvudsakliga syftet med planläggningen. Seniorbostäder är en boendeform som finns på den reguljära bostadsmarknaden. Detaljplaneförslaget styr inte vilken typ av bostadsform som anordnas på platsen. Inom markanvändningen ”bostäder” som föreslås i detaljplaneförslaget ryms därmed även seniorbostäder.

Planenheten har undersökt hur exploatören ställer sig till att anordna ett seniorboende på platsen. Exploatören har noterat informationen men har inte tagit ställning till val av boendeform för området ännu. Val av boendeform kommer klarläggas när detaljplaneprocessen är avslutad och genomförandeskedet inleds.

Aktuell fastighet är i privat ägo och planenheten bedömer inte att det finns skäl att mot fastighetsägarens vilja detaljstyra detaljplanens bestämmelser till att endast tillåta seniorboende i befintlig bebyggelse. Planenheten konstaterar att seniorbostäder är en boendeform som ryms inom den markanvändning för bostäder som föreslås i uppdrag för planarbete som finns för Jaktvarvet.

Juridik- och kanslistabens utredning och bedömning

Aktuell fastighet för Jaktvarvsområdet ägs av en privat fastighetsägare. Verksamheten som bedrivs sker genom arrende och fastighetsägaren har inte för avsikt att långsiktigt bedriva varvsverksamhet. Det finns vidare ett pågående detaljplanearbete för det aktuella området där bostadsändamål anges som det huvudsakliga syftet i framtaget start-PM. Planen är för närvarande vilande på exploatörens begäran. Både miljö- och stadsbyggnadsnämnden och äldrenämnden lyfter att seniorbostäder tillhör den reguljära bostadsmarknaden, vilket innebär att boendeformen ryms inom ramen för detaljplaneförslaget. Kommunen har undersökt hur exploatören ställer sig till att anordna seniorbostäder men exploatören har inte tagit ställning till val av boendeform för området ännu. Detta kommer klarläggas när detaljplaneprocessen är avslutad i samband med att genomförandeskedet inleds.

I enlighet med miljö- och stadsbyggnadsnämndens synpunkter bedömer juridik- och kanslistaben att det inte finns skäl att detaljstyra detaljplanens bestämmelser till att endast tillåta seniorbostäder i befintlig bebyggelse. Juridik- och kanslistaben bedömer att motionen därmed kan anses färdigbehandlad med noteringen att seniorbostäder ryms inom den föreslagna markanvändningen i det pågående detaljplanarbetet.

Ekonomiska konsekvenser

Förslag till beslut har inga ekonomiska konsekvenser.

Konsekvenser för barn

Förslag till beslut har inga konsekvenser för barn.

Bilagor

1. Motionen
2. Protokollsutdrag från äldrenämnden 2023-05-31, § 58
3. Tjänsteskrivelse från äldreheten daterad 2023-05-23
4. Protokollsutdrag från miljö- och stadsbyggnadsnämnden 2023-06-21, § 119
5. Tjänsteskrivelse från planenheten daterad 2023-06-02



Christopher Arontaus
Kanslichef
Juridik- och kanslistaben