



Kommunstyrelsen

## Planeringsinriktning för seniorbostäder i Djursholm och Enebyberg

### Ärende

Kommunfullmäktige fattade den 14 mars 2022 (§ 36) beslut om att inrätta ett trygghetsboende om ca 100 lägenheter i Kevinge att drivas i kommunens regi, att förändra kön till kommunens boende vilket bland annat medförde att det inte längre går att som senior söka till lägenheterna i Gjallarbron 1 och Stor-Kalmar 14 i Djursholm då avsikten är att båda ska avvecklas. Beslutet omjusterades av kommunfullmäktige den 9 maj 2022 (§ 47)

Samtidigt uppdrogs till kommunstyrelsen att ta fram en planeringsinriktning innehållande möjligheten att uppföra bostäder för äldre, i enlighet med kommunledningskontorets tjänsteutlåtande daterat 2022-02-02 för fastigheterna Gjallarbron 1, Stor-Kalmar 14, Tröskan 22, Plogen 11–13 och Skrindan 1.

Skrivningar och förslag i detta ärende bygger på de analyser som socialnämnden och dåvarande fastighetsnämnden redovisade då men också avstämde mot senare relevanta ärenden

### Tekniska kontorets förslag till beslut

#### Kommunstyrelsens beslut

1. Kommunstyrelsen fastställer föreslagen planeringsinriktning för fastigheterna Gjallarbron 1, Stor-Kalmar 14 i Djursholm samt för Tröskan 22, Plogen 11–13 och Skrindan 1 i Enebyberg enligt tjänsteutlåtande daterat 2023-05-30.
2. Kommunstyrelsen noterar att planeringsinriktningen innebär att nuvarande system för kö till kommunens seniorboende till Tröskan 22, Plogen 11–13 och Skrindan 1 upphör senast när trygghetsboende om ca 50 bostäder i Enebyberg är säkerställt.
3. Kommunstyrelsen noterar att stängning av kön för seniorboende till Plogen 12–13, för att möjliggöra utveckling av ett trygghetsboende, kommer att hanteras genom ett särskilt ärende för kommunfullmäktiges avgörande inom närtid.



Dag Björklund

## Bakgrund

Kommunfullmäktige uppdrog den 14 mars 2022 (§ 36) åt kommunstyrelsen att ta fram en planeringsinriktning innehållande möjligheten att uppföra trygghetsboende i Enebyberg i enlighet mer tjänsteutlåtande daterat 2022-02-21. Beslutet omjusterades av kommunfullmäktige den 9 maj 2022 (§ 47). Samtidigt gav kommunfullmäktige uppdrag till fastighetsnämnden att ta fram och genomföra en överlämningsplan enligt samma tjänsteutlåtande, med strategi för genomförande och förvaltning under överlämningsperioden, för fastigheterna Gjallarbron 1 och Stor-Kalmar 14 i Djursholm.

Fastighetsnämnden beslutade vid sitt sammanträde den 27 oktober 2022 (§ 62) att anta föreslagen överlämningsplan som sammanfattningsvis innehåller ekonomiska konsekvenser utifrån ett förvaltningsperspektiv, genomlysning i samverkan med socialnämnden av behovet av lägenheter i aktuellt bestånd, åtgärdsförslag för eventuell uthyrning på kort sikt och en generell tidplan.

## Tekniska kontorets utredning

Tekniska kontoret har arbetat fram ett huvudscenario för hur behovet av trygghetsboende och situationen med den tekniska och ekonomiska livslängden för kommunens nuvarande bostadsbestånd för seniorboende kan hanteras under en kommande 10-årsperiod. Utgångspunkten har varit kommunfullmäktiges beslut den 14 mars 2022, underlaget för fastighetsnämndens beslut om överlämningsplan 27 oktober 2022 och övriga kommunövergripande ekonomiska och operativa aspekter.

## Djursholm

Beträffande fastigheterna i Djursholm, Gjallarbron 1 och Stor-Kalmar 14, bedöms det rationellt att arbeta efter en avveckling/försäljning inom fem år. Den tiden behövs för att säkerställa att avvecklingen av lägenheterna inte skapar problem eller onödigt höga kostnader för att tillgodose socialnämndens behov av större lägenheter enligt nämndens boendeplanering. Under avvecklingsperioden bör de lägenheter som blir lediga hyras ut på korttidskontrakt, i första hand för socialnämndens behov och i andra hand på den öppna hyresmarknaden för korttidskontrakt.

Tiden fram till avveckling/försäljning bör heller inte var längre än cirka fem år då den tekniska statusen indikerar att större underhållsinsatser kommer att krävas efter den tiden. Då objekten heller inte bedöms vara lämpliga för att långsiktigt användas för att tillgodose behov enligt socialnämndens boendeplan behöver alternativa möjligheter kartläggas kontinuerligt utifrån kommunstyrelsens lokalförsörjningsansvar. Om inga sådana behov identifieras inom den förslagna femårsperioden avyttras objekten på den öppna marknaden.

Dag Björklund

### Trygghetsboende i Enebyberg

Planeringsinriktningen förslås utgå från fastigheterna Plogen 12 och 13 som kommunen har rådighet över som fastighetsägare och som initialt har identifierats som lämpliga för ett trygghetsboende i Enebyberg. En volymstudie har tagits fram för att studera möjligheten att uppföra ett trygghetsboende med ca 50 bostäder på fastigheterna. Ett arbete för att förbereda en markanvisning kan påbörjas efter sommaren. Under förberedelserna bör möjligheter till andra lokaliseringar eller privata initiativ hållas öppen. Förslag till markanvisning bedöms kunna föreligga under kvartal 4 2023.

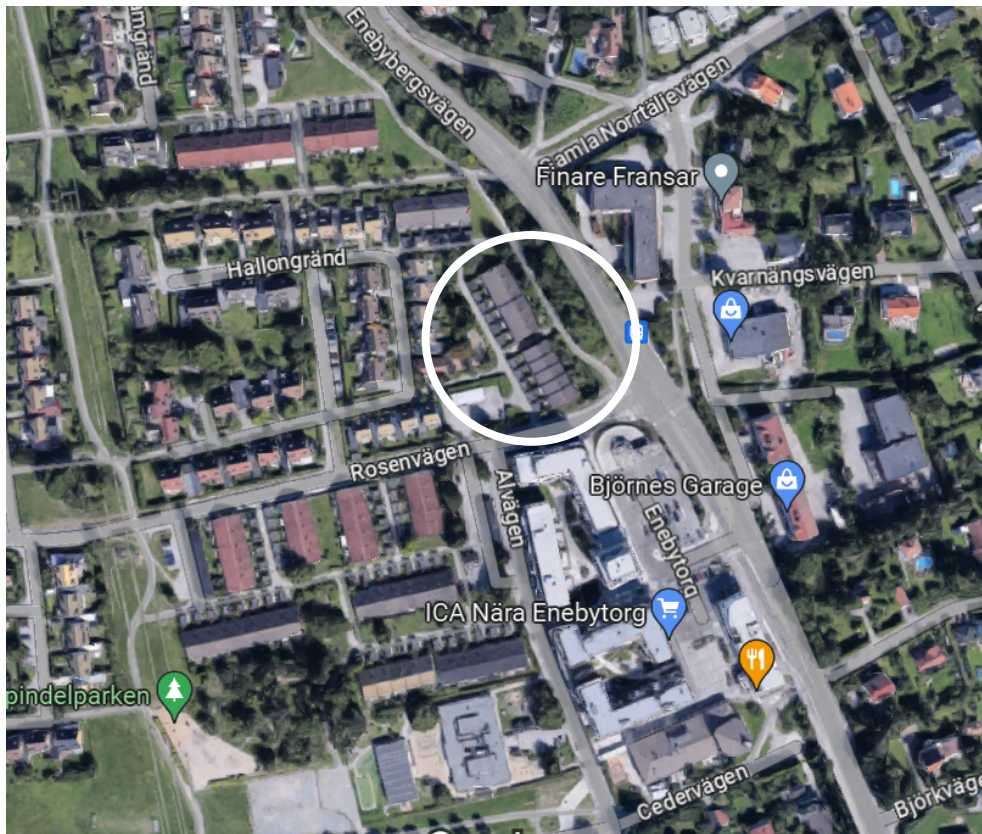


Bild: Karta Enebyberg, Plogen 12 och 13 inringade.

### Utveckling av småhusbeståndet

Förutom några få lägenheter på fastigheten Plogen 11 som nyligen renoverats som ett pilotprojekt, är hela kommunens bestånd av bostäder i Enebyberg i stort behov av omfattande reinvesteringar inom 5–10 år. Översiktlig fastighetsekonomisk analys ger vid handen att en renovering av byggnaderna inte kan ge en rimlig avkastning. Även efter en renovering och



Dag Björklund

nya bruksvärdeshyror kommer objekten att under lång tid generera årliga underskott som behöver täckas av skattemedel.

Planeringsinriktningen för kommunens samlade småhusbestånd i Enebyberg förutom Plogen 11–13, förslås vara planering för ny småhusbebyggelse genom ny detaljplan och markanvisning. En utredning med initialt underlag till bebyggelseutformning och process för markanvisning bedöms kunna presenteras innan årsskiftet 2023/24. Om beslut tas att gå vidare med den inriktningen behöver beslut också tas om att upphöra med anvisningar från nuvarande seniorbostadskö till bostäderna där. Processen med detaljplaneläggning och markanvisning bedöms ta mer än fem år och behöver anpassas till bostadssituationen för nuvarande hyresgäster.

### **Tekniska kontorets yttrande**

Kommunens nuvarande engagemang för seniorbostäder etablerades på 1990-talet efter försäljning av det kommunala bostadsbeståndet. Den äldre befolkningen i kommunen är handlingskraftiga och oftast så resursstarka att de är fullt kapabla att välja sitt boende på samma villkor som övriga kommunmedlemmar. I de fall de saknar resurser har kommunen enligt socialtjänstlagen skyldigheter och möjligheter att pröva stöd för den enskild till boende eller annat nödvändigt stöd. Särskilda kommunala seniorbostäder som genererar årliga ekonomiska underskott bedöms vara en konstruktion som bör överges till förmån för möjligheten till mer ändamålsenliga former av boende för äldre. Kommunfullmäktige har genom beslut om att utveckla trygghetsboende i Kevinge och uppdraget om att möjliggöra ett trygghetsboende i Enebyberg gett en möjlighet att erbjuda äldre, en sådan för många eftertraktad boendeform.

Vid pågående arbete med ett förslag till riktlinjer för bostadsförsörjning indikeras tydligt att moderna attraktiva bostäder för äldre som bidrar till incitamenten att flytta från stora äldre bostäder till mindre moderna är viktiga för kommunens utveckling. Därtill framgår att etablering av barnfamiljer behöver öka i kommunen. Både flyttkedjor som startar med att äldre söker sig till attraktivt trygghetsboende och nybyggnad av småhus bedöms gynna den önskade utvecklingen.

Efter omvandlingen av Kevinge till ett trygghetsboende och att anvisningar till bostäderna i Djursholm upphört återstår i storleksordningen ett 80 tal bostäder i småhus i Enebyberg. Ett 10-tal berörs vid ett eventuellt trygghetsboende på Plogen 12 och 13. En del av småhusen används idag för sociala ändamål som behöver ersättas på annat sätt efter ny planering av område på motsvarande sätt som vid kommande avveckling av objekten i Djursholm. I det fortsatta arbetet ska beaktas möjligheten att bibehålla ett antal av de befintliga radhusen särskilt de på Plogen 11 som är renoverade.



Dag Björklund

Sammantaget bedömer tekniska kontoret att föreslagen inriktning väl möter kommunens planeringsambitioner för att tillgodose behovet av bostäder för de identifierade grupperna äldre och barnfamiljer. Samtidigt finns tid att på ett ansvarsfullt sätt hantera de frågeställningar som uppkommer kring nuvarande hyresgäster i de lägenheter som kommer att beröras av framtida åtgärder.

### Ekonomiska konsekvenser

Förslag till beslut bedöms inte ge några ekonomiska konsekvenser utanför ordinarie budget. När de initiala utredningarna redovisats kan den bilden förändras beroende på den totala resursåtgången för utredningsuppdrag av samma karaktär som tekniska kontoret hanterar för kommunstyrelsen räkning.

Johan Lindberg  
Kommundirektör

Stefan Sorpola  
Tf teknisk direktör

### Handlingar i ärendet

1. Tjänsteutlåtande, Planeringsinriktning för seniorbostäder i Djursholm och Enebyberg
2. Kommunfullmäktiges beslut, 2022-05-09 § 47
3. Kommunfullmäktiges beslut, 2022-03-14 § 36
4. Centerpartiets reservation, 2022-03-14
5. Kommunledningskontorets tjänsteutlåtande, 2022-02-02
6. Fastighetsnämndens beslut, 2022-10-27 § 62

Expedieras  
Tekniska nämnden  
Socialnämnden