

**KARLSTADS KOMMUN**

TEKNIK- OCH FASTIGHETSFÖRVALTNINGEN
Tjänsteskrivelse 2013-01-04
Thord Tärnbrant, 054 5406790

Teknik- och fastighetsnämnden
2013-01-23

Ärende **2**

Motion - Seniorboende i Skåre

Dnr TFN-2012-2147 Dpl 30

Teknik- och fastighetsförvaltningens förslag

1. Föreslå kommunstyrelsen tillstyrka motionen genom att Skåre inkluderas i de tätorter där lösningar för trygghetsboende ska eftersträvas, dock bör andra mindre tätorter med sämre förutsättningar för en fungerande marknadsstyrd utveckling gå före, dvs Edsvalla, Vålberg, Väse och Skattkärr.
2. Föreslå kommunstyrelsen att avslå motionens förslag om återrapportering i mars 2013 med anledning av den prioritering av arbetet som föreslås i tjänsteskrivelsen.

Sammanfattning av ärendet

Marknadsförutsättningarna för produktion av bostäder inklusive bostäder för äldre i kommunens mindre tätorter är dåliga. Av den anledningen har kommunen initierat ett projekt där man med hjälp av statligt stöd för trygghetsboende ska försöka tillsammans med en extern byggherre och förvaltare tillskapa ett sådant i Molkom. Projektet är i ett tidigt skede och innan beslut om fortsättning med liknande projekt i kommunens övriga tätorter sker måste genomförbarheten av detta pilotprojekt verifieras. Efter att detta skett kan tillkommande projekt startas i övriga tätorter, däribland Skåre.

Beslutsunderlag

Teknik- och fastighetsförvaltningens tjänsteskrivelse den 4 januari 2013.
Kommunfullmäktiges protokoll den 18 oktober 2012, § 24.
Lena Melesjö Windahls (S) och Christer Alnebratts (S) motion den 18 oktober 2012.

Ärende

Intresset för bostäder för äldre är stort och de faktiska behoven bedöms i framtiden bli allt större. Idag föreligger en brist på en fastslagen terminologi avseende bostäder för äldre. Denna brist ger sig uttryck i att alla bostäder för äldre ofta diskuteras som en homogen typ av bostäder, detta är dock inte fallet utan vissa skillnader måste göras för att närmare precisera vad som avses i olika sammanhang. Den bostadsproduktion för äldre som kommunen direkt har ansvar för och därmed rådighet över är produktion av vårdboende vilka behövs för att kommunen

ska kunna uppfylla sitt ansvar som vårdgivare, exempel på ett sådant boende är det nyligen byggda demensboendet på Zakrisdal. För närvarande pågår planeringsarbetet för ytterligare ett demensboende på Gruvlyckan.

En annan sorts boende är så kallade seniorboende, eller +55 –boende, denna typ av boende är helt en konstruktion av marknaden och sker helt på marknadsmässiga villkor. Vanligtvis har bostäderna en något högre grad av handikappanpassning än andra lägenheter, om än högst marginellt, samt är ofta kopplade till någon form av utökad service, exv fixarhjälp, bovärd etc. Då bostäderna produceras helt på marknadsmässiga villkor är byggherrarna främst intresserade av liknande lägen som för annan bostadsproduktion vilket undantar allt som inte bedöms som attraktiva lägen. Projektet i Ulvsby som nämns i motionen var av denna typ men avbröts av exploitören då inte tillräckligt många intressenter till bostäderna fanns.

Den tredje typen av bostäder för äldre är det så kallade trygghetsboendet för vilket det under en period finns statliga bidrag som stöd för produktion. Detta boende måste uppfylla vissa kriterier för att vara berättigat till bidrag vilket tydliggör att det är ett faktiskt kategoriboende. Bidragsdelen är relativt liten vilket ändå medför att projekt som byggs i lägen med litet exploateringstryck måste ta ut relativt (för orten) höga hyror. Ytterst är det även i detta fall en fråga om vad intressenter är beredda att betala.

Det pilotprojekt som nu pågår i Molkom är av den sist beskrivna typen, trygghetsboende. Avsikten är att om kommunen tillsammans med en extern byggherre och förvaltare lyckas genomföra projektet så ska det också kunna genomföras i de andra mindre tätorterna i kommunen. Emellertid är projektet fortfarande i ett tidigt skede och för att kunna starta ytterligare liknande projekt måste detta ha kommit längre så att vi hunnit dra de slutsatser som krävs.

Skåre ligger närmare Karlstads centrala delar än andra mindre tätorter i kommunen. I Skåre finns idag en stor nyproduktion av småhus, vad gäller produktionen av flerbostadshus så har den varit i stiltje under ett antal år. Skåre har dock större förutsättningar än andra mindre tätorter i kommunen att på marknadsmässiga villkor få fram olika alternativa bostäder för äldre. Det har dock för Teknik- och fastighetsförvaltningen inte framkommit något intresse från byggherrar att vilja producera flerbostadshus av något slag i Skåre.

Teknik- och fastighetsförvaltningen ser ett växande behov av moderna bostäder för äldre, med eller utan vård- eller trygghetsinslag. Behovet går dock hand i hand med behovet av modernisering av bostäder för alla kategorier människor i kommunens mindre tätorter. I avsaknad av en fungerande marknad för modernisering och utveckling av fastighetsbestånd på dessa orter har kommunen endast begränsade möjligheter att bidra till tillskapandet av nya bostäder. Pilotprojektet i Molkom är ett sådant försök och vid lyckosamt utfall är det angeläget att detta överförs även till andra av kommunens tätorter i tur och ordning där behoven är som störst.

Tanken är således att vid framgång i Molkom så ska liknande projekt kunna genomföras i kommunens övriga mindre tätorter däribland Skåre. Innan dessa påbörjas måste dock först genomförbarheten verifieras vilket ännu inte kan anses ha skett.

Förvaltningens förslag är att, under förutsättning att trygghetsboendet i Molkom kan genomföras på ett lyckosamt sätt, i första hand gå vidare med detta koncept på de orter där de marknadsmässiga förutsättningarna är sämre (Edsvalla, Vålberg, Väse och Skattkärr), enligt tidigare beslut. En avrapportering och utvärdering av Molkom kommer att ske 2013.

När det gäller Skåre föreslår förvaltningen att kommunen i första hand tar fram en lämplig tomt för ett trygghetsboende som kan erbjudas marknadens aktörer som ett ordinarie exploateringsprojekt utan kommunal medverkan i byggande och drift. Förvaltningens bedömning är, både med tanke på marknadsvärdena på fastigheter i Skåre och med tanke på den lokala efterfrågan, att det bör finnas intresse från marknaden för ett sådant projekt. Ett arbete med att ta fram en lämplig tomt kan påbörjas omedelbart och ske parallellt med arbetet på de övriga orterna. De attraktivaste möjliga tomterna för ett trygghetsboende i Skåre ligger dock på privat mark och förutsätter ett intresse från markägaren. Teknik- och fastighetsnämnden har dock nyligen hos stadsbyggnadsnämnden begärt planläggning av Stodenehagen. Här finns enligt förvaltningens mening förutsättningar att inrymma ett trygghetsboende.

Om det skulle visa sig att marknaden av egen kraft inte förmår åstadkomma ett trygghetsboende i Skåre föreslås att kommunen mer aktivt engagerar sig i genomförandet så som på de andra orterna.

Motionens andra del om avrapportering i mars 2013 föreslås avslås både med tanke på vad som anförts ovan och med tanke på att motionen slutligen kommer att behandlas av fullmäktige vid denna tidpunkt.

Hans Wennerholm
teknik- och fastighetsdirektör

Thord Tärnbrant
enhetschef

Beslutet skickas till
Kommunstyrelsen
Thord Tärnbrant, Teknik- och fastighetsförvaltningen
Torbjörn Frykstedt, Teknik- och fastighetsförvaltningen