



SVEDALA KOMMUN
KOMMUNSTYRELSEN
KOMMUNLEDNING

2017 -01- 27

Dnr

Svedala kommun
Kommunstyrelsen
233 80 Svedala

Er ref.

Vår ref.
Håkan Otterström

Datum:
2017-01-27

Ang. Exploateringsavtal 2010-12-06 omfattande Segestrand

Härmed framställs om att genomföra projekt enligt bilagt material. Projektet omfattar preliminärt 54 bostäder för särskilt boende samt 8 trygghetsbostäder och avses genomföras på de fastigheter som omfattas av exploateringsavtal mellan Svedala kommun och Veidekke. Prelimär byggstart hösten 2017 med inflyttning årsskiftet 2018/19.

Vi har haft en positiv underhandsdialog med socialnämndens ordf och socialchefen.

Vad det gäller det särskilda boendet vill vi poängtera att individuella hyresavtal tecknas mellan vårdoperatör och den boende (brukaren). Vårdoperatören erbjuder Svedala kommun möjlighet att anvisa de brukare som erhållit biståndsbeslut att välja detta boende.

Mer information kring särskilt boende med privat vårdutförare finns i separat bilagd handling.

Med vänliga hälsningar

Lund som ovan

Håkan Otterström

Veidekke Bostad AB, Kalkstensvägen 2, 224 78 Lund

Bilagor: Svedala Segestrand, Särskilt boende och Trygghetsboende

Sammanfattning Särskilt boende med privat vårdutförare i egen regi

Veidekke Bostad AB

Svedala Segestrand

Särskilt boende och Trygghetsboende



Veidekke Bostad

Svedala Segestrånd – Särskilt boende

- Förslaget vilar på ett långsiktigt behov av att tillskapa fler lägenheter/platser för äldre i Särskilt boende kompletterat med trygghetsboende på intilliggande fastighet
 - Andelen äldre ökar, ensamhushållen växer till antal, otryggheten brer ut sig
 - Starkt intresse från privata vårdoperatörer att driva Särskilt boende i Svedala kommun samt Trygghetsbostäder
- Stora möjligheter att skapa en attraktiv boendemiljö för äldre och anhöriga
 - Närhet till service och handel
 - Utmärkta kommunikationer
 - Förtätning av befintligt område som skapar en mer stadsliknande miljö
 - Möjlighet att skapa en levande miljö med en attraktiv aktivitetspark på gården som kommer fler till del



Svedala Segestrand – Projektgruppen

- Veidekke är ett börsnoterat bygg-, anläggnings och bostadsutvecklingsföretag med en omsättning på ca 26 mdr
- Ett separat bolag kommer att bygga, äga och förvalta Segestrand inkl andra Särskilda boenden samt hyresrätter för äldre och andra kategoribostäder
- Veidekke har i samverkan uppfört ett Särskilt boende i Vellinge kommun – klart för inflyttning i april 2017
 - Det Särskilda boendet består av 54 lägenheter samt gemensamhetsytor för de boende – boendet är bemannat av personal från vårdoperatör
 - Ett långsiktigt hyresavtal är tecknat med vårdoperatör som hyr ut lägenheterna till brukarna med biståndsbeslut i Vellinge kommun samt kringliggande kommuner
 - Parterna har lång erfarenhet av att uppföra, äga och förvalta kategoribostäder



Svedala Segestrånd – Särskilt boende – förutsättningar

- Fastighetsägaren tecknar hyresavtal med en privat vårdoperatör
 - Den privata vårdoperatören erbjuder Svedala kommun möjlighet att anvisa de brukare som erhållit biståndsbeslut att välja detta vårdboende
 - Den privata vårdoperatören tecknar individuella hyresavtal direkt med brukaren
 - Vårddygnskostnaden är en uppgörelse mellan Svedala kommun och den privata vårdoperatören – antingen via ramavtal eller bilateralt



Svedala Segestrand – Särskilt boende – fördelar

- Svedala kommun erhåller en privat vårdoperatör verksam inom kommunen som erbjuder kommunen att hyra vårdplatser efter behov
- Svedala kommun kan senarelägga investering av ett nytt Särskilt boende i egen regi
- Svedala kommun erhåller möjlighet till jämförelse mellan en privat vårdoperatör och egen regi – både vad gäller kvalitet men också kostnadseffektivitet
- IVO granskar och säkerställer kvalitetsuppfyllelsen hos den privata vårdoperatören



Svedala Segestrond – Särskilt boende

- Nuvarande detaljplan medger bostäder
- Projektet omfattar preliminärt 54 lägenheter för särskilt boende samt 8 trygghetsbostäder.
- Fastigheten är attraktiv för ett Särskilt boende för äldre med komplettering av Trygghetsboenden på anslutande fastighet
 - Närhet till service och handel
 - Utmärkta kommunikationer
 - Förtätning av befintligt område som skapar en mer stadsliknande miljö
 - Möjlighet att skapa en levande miljö med en attraktiv aktivitetspark på gården som kommer fler till del

Svedala Segestrand – Särskilt boende

- Avvikelse från detaljplan
 - Husgavelns bredd överstiger 11,5 m
- I Boverkets kunskapsbank avseende PBL går det att läsa bl a följande:
 - B, Bostäder, avser alla typer av permanenta bostäder, även särskilda boendeformer.
 - I begreppet bostäder ingår också fritidshus, både helägda och så kallade andelshus samt genomgångsbostäder, gruppboendestäder och träningsbostäder även om boendet kräver ständig tillsyn av personal.
 - Upplåtelseform (bostadsrätt, hyresrätt) och boendeform (enskilda hushåll eller kollektiv) kan inte regleras i detaljplan.
 - Under D Vård framgår det också att Gruppboendestäder inte ingår i ändamålet D.
- Med ett grannhörande skulle en liten avvikelse från detaljplan kunna genomföras och ett bygglov kunna beviljas
- Preliminär produktionsstart – augusti/september 2017
- Preliminär inflyttning – årsskiftet 2018/2019

Svedala Segestrånd – Särskilt boende – fasad

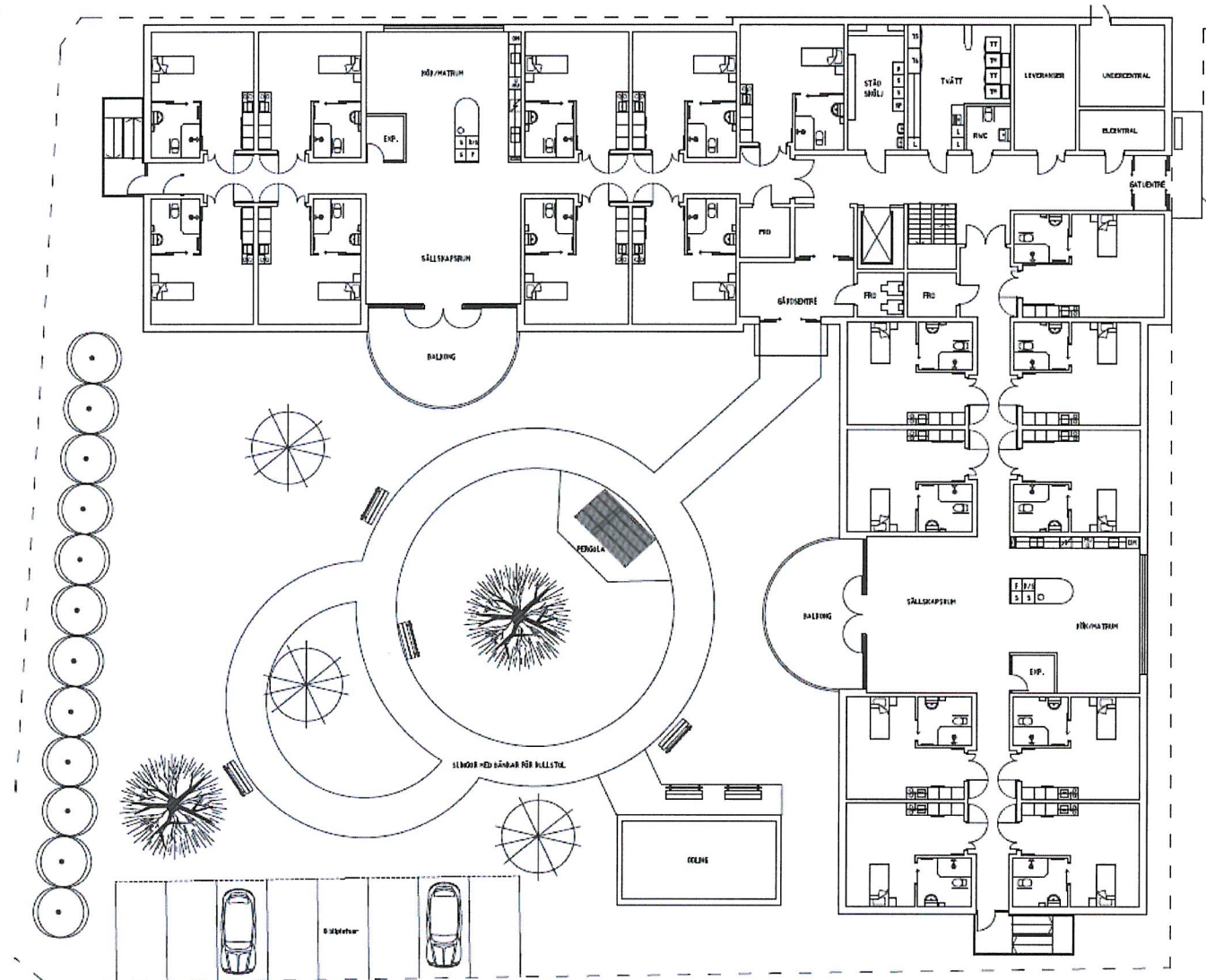
Bearbetning pågår



GATUFASAD ÅT NORDOST

Svedala Segestrånd – Särskilt boende – planskiss

Bearbetning pågår



Svedala Segestrand – Särskilt boende – perspektiv N

Bearbetning pågår / Utformning i dialog med kommunen



Sammanfattning Särskilt boende med privat vårdutförare i egen regi

Den växande andelen äldre i Sverige har medfört att de privata vårdoperatörerna har kunnat växa, framför allt i storstadsregionerna. Över de senaste 20 åren har drygt 30.000 platser på Särskilda boenden försvunnit. Till stor del har dessa platser ersatts med ökade insatser för hemtjänst, där målsättningen är att behoven skall klaras i hemmet i så stor utsträckning som möjligt. Vidare, många av de platser som försvunnit har varit platser på äldre vårdanläggningar som inte klarar dagens krav på arbetsmiljö, brandskydd mm.

Många kommuner har valt att öppna upp för privata alternativ inom hemtjänsten, förskolor och friskolor. Äldreomsorgen har kommunerna valt att i vissa fall lägga ut på entreprenad, ofta med 2-3 åriga avtal, där de privata vårdoperatörerna har bedrivit omsorgen på entreprenad. Genom LOV (lag om vårdval), öppnades möjligheten för aktörerna inom omsorg att i samverkan skapa förutsättningar för brukaren och dess anhöriga att i större utsträckning välja vårdoperatör.

Privata vårdoperatörer och fastighetsägare har bidragit till att påskynda utfasningen av gamla uttjänta äldreboenden till dagens, bättre utformade Särskilda boenden, som klarar av dagens krav på arbetsmiljö, brandskydd mm. Initialt var det framför allt de större storstadsregionerna som drog fördel av detta, som genom sina stora upptagningsområden blev mindre känsliga för hur respektive kommun hanterade frågan rörande omsorgen. Vårdoperatören tecknade långsiktiga hyresavtal med privata fastighetsägare, som antingen nyproducerade ett Särskilt boende eller renoverade befintlig byggnad för ändamålet. Relativt snabbt kom effekten av att dessa kommuner som låg inom de privata vårdoperatörernas upptagningsområde, kunde överlåta åt marknaden att tillse att antalet platser inom äldreomsorgen motsvarades av behovet enligt kommunernas biståndsbeslut. Kommunerna behövde inte längre teckna långa hyresavtal, varken med sitt egna allmännyttiga bolag eller privata fastighetsägare, resurserna kunde allokeras till annat.

Som ringar på vatten, har effekten av detta spridit sig till allt större geografiska områden, där upptagningsområden idag är mer en funktion av hur och var de anhöriga bor och verkar. Detta för att enklare kunna hälsa på anhöriga på Särskilda boenden, samtidigt som behoven av nya moderna och yteffektiva Särskilda boenden växer. Vinsten för dessa kommuner är inte bara att ett nytt Särskilt boende kommer på plats, utan också skapa förutsättningar för att levandegöra obebyggd mark, skapar nya arbetstillfällen i kommunen samt bidra till ökad trygghet. Vidare skapar fler privata aktörer en ökad valmöjlighet för kommunerna att i framtiden välja olika entreprenadformer. En privat vårdoperatör som redan finns på orten har en lägre ingångströskel för att kunna bredda sin verksamhet på orten, givet att förutsättningarna finns politiskt.

Genom att den privata vårdoperatören tecknar individuella hyresavtal med brukaren (eller dess anhörig/god man), skapar det också förutsättningar för kommunerna att hantera svängningar i behovet av antalet vårdplatser. En privat vårdoperatör har här möjlighet att teckna avtal med grannkommunen för att hantera en ev uppkommunens brist på vårdplatser i grannkommunen.

På så sätt skapas förutsättningar att hantera svängningar i behovet av omsorgsplatser i båda kommunerna där en privat vårdoperatör som i samverkan med en privat fastighetsägare kommer att kunna mildra de svängningar som emellanåt uppkommer i efterfrågan på vårdplatser och kommuner ges möjlighet att planera egen produktion av vårdboenden i den takt som man finner lämplig.

Som fastighetsägare till ett Särskilt boende i en attraktiv region, så som Svedala utgör, minskar också risken för stora platsbrister, hos den privata vårdoperatören, som är vår hyresgäst. Ofta tecknar kommunerna ramavtal avseende vården med den privata vårdoperatören, som härmed erhåller en ersättning för de platser som kommunen köper och ser att behovet utgör. Brukaren erlägger direkt till vårdoperatören ersättning för hyran av lägenheten samt matkostnaden.

Övriga eventuella platser kommer den privata vårdoperatören kunna erbjuda till kringliggande kommuner, som på samma sätt "köper" det antal platser som den kommunen anser sig från tid till annan behöva.



SOCIALNÄMNDEN

PROTOKOLL
Sammanträdesdatum: 2017-03-23

§ 32

Svar på remiss från plan- och exploateringsutskottet

Dnr 2017-000056

Beslut

Socialnämnden beslutar

Att till plan- och exploateringsutskottet överlämna Vård och omsorgs yttrande som svar på remissen.

Sammanfattning av ärendet

Veidekke Bostad AB har i skrivelse 2017-01-27 anhållit om att få uppföra ett särskilt boende med preliminärt 54 bostäder samt 8 trygghetsbostäder på de fastigheter som omfattas av exploateringsavtal mellan Svedala kommun och Veidekke Bostad AB.

Plan- och exploateringsutskottet skickar ärendet på remiss till socialnämnden för yttrande senast 2017-03-31.

Socialnämnden informerade om ärendet vid förra sammanträdet, 2017-03-02. Vård och omsorg fick då i uppdrag att formulera ett svar på remissen.

I svaret har Vård och omsorg beaktat framtida behov, juridiska aspekter samt ekonomiska konsekvenser.

Handlingar i ärendet

Yttrande angående anhållan om att uppföra ett särskilt boende inom Segestrand, 2017-03-15

Beslut skickas till

Plan- och exploateringsutskottet

Akten



Yttrande angående anhållan om att uppföra ett särskilt boende inom Segestrand

Framtida behov

Enligt den demografiska utvecklingen och dagens konsumtionsmönster kommer behovet av platser i särskilt boende att öka successivt.

Socialnämndens bedömning är att det finns ett underskott på trygghetsboenden i kommunen jämfört med vad som efterfrågas. Alternativa boendeformer i form av seniorboende och trygghetsboende med flera alternativa boendeformer kommer att vara nödvändigt för att tillgodose framtida behov. Nationella undersökningar visar att drygt hälften av morgondagens äldre uppger att de vill flytta till någon form av mellanboende även om de enbart skulle behöva hjälp med praktiska sysslor. Kostnadsanalyser som gjorts talar för att det är samhällsekonomiskt motiverat att öka tillgången till mellanboende.

Behovet av ytterligare platser i särskilt boende kommer att vara 4 platser om året fram till år 2020. Efter 2020 kommer behovet av platser att öka till 5 platser per år.

Det är främst personer med demenssjukdom och personer med komplex sjukdomsbild som kommer ha behov av plats i särskilt boende. Detta förutsätter dock en tillgång till mellanboenden för personer med lägre omvårdnadsbehov och upplevt otrygghet.

Behovet av särskilt boende beror även på komponenter som utvecklingen av stöd i ordinärt boende, tillgången till korttidsvård och dagverksamhet. Det är även viktigt att satsa på förebyggande och hälsofrämjande insatser i form av dagcentralsverksamhet och anhörigstöd.

Juridiska aspekter

Ansvarsfördelning mellan kommuner för stöd och hjälp enligt socialtjänstlagen (SoL) regleras i lagens 2 a kapitel. Om annan kommun beviljar en person bostad på ett äldreboende i Svedala kommun ansvarar den kommunen för vårdplaceringen enligt 2 a kap. 4 § 3 SoL.

Enligt 2 a kap. 10 § samma lag kan dock ett ärende som avser vård i fråga om enskild person flyttas över till en annan kommun på begäran av den placerande kommunen. För en överflyttning krävs att den som berörs av ärendet har starkast anknytning till den andra kommunen och det med hänsyn till den enskildes hjälpbehov, hjälpbehovets varaktighet och omständigheterna i övrigt framstår som lämpligt.

Att en kommun placerar en brukare på ett privat äldreboende i Svedala kommun medför därför ingen omedelbar kostnad för Svedala kommun då det är placerande kommun som ansvarar för stöd och hjälp.

För en överflyttning av ett ärende krävs att den enskilde brukaren har starkare anknytning till Svedala än den placerande kommunen samt att den enskilde brukaren önskar det och det i övrigt framstår som lämpligt.



Då en vårdplacering på ett äldreboende i snitt avslutas efter mindre än ett år gör vård och omsorg dock bedömningen att det torde vara oerhört sällsynt att en placerande kommun skulle begära överflyttning av ärendet.

Enligt 2 a kap. 8 § SoL kan en person som önskar flytta till en annan kommun ansöka om insatser i den kommunen om hen till följd av hög ålder, funktionsnedsättning eller allvarlig sjukdom har ett varaktigt behov av omfattande vård- eller omsorgsinsatser och därför inte kan bosätta sig i den andra kommunen utan att de insatser som han eller hon behöver lämnas.

På grund av Svedalas närhet till Malmö och andra större orter i Skåne ser vård och omsorg en viss risk att ansökningar på denna grund skulle öka om det finns ett privat vårdboende som har möjlighet att marknadsföra sin verksamhet.

Synpunkter på Veidekke Bostad AB plan om byggnation på Segestrand

Bedömningen är att åtta lägenheter i ett trygghetsboende är för få. För att tillgodose behovet av trygghetsboende och göra det kostnadseffektivt för kommunen att bekosta gemensamhetslokal samt värdinnetjänst bör antalet var 25-30 lägenheter.

Prognosen är att socialnämnden år 2020 är i behov av 10 nya platser på särskilt boende. Det betyder att en projektering av utbyggnad av tredje etappen på Toftaången måste påbörjas om kommunen inte väljer att nyttja boendeplatser enligt Veidekke Bostads ABs förslag. Förslaget skulle täcka behovet av platser på särskilt boende under ett längre tidsperspektiv vilket innebär att kommunen inte behöver projektera för nya objekt.

Om ett särskilt boende med 54 platser skulle öppnas i kommunen kräver detta större personalrekryteringar. Den kommunala verksamheten har redan idag svårigheter att rekrytera sjuksköterskor samt undersköterskor. Kommunen skulle få ytterligare en lokal aktör att konkurrera med när det gäller efterfrågan på personal. Skulle kommunen välja att år 2020 köpa platser på det etablerade boendet skulle detta dock innebära att kommunen inte är i behov av personalrekryteringar till särskilt boende.

Ekonomiska konsekvenser

Det går inte att göra beräkningar på ekonomiska konsekvenser eftersom det inte är klart vilken extern utförare som skulle stå för driften av vård och omsorg. Det går dock att jämföra Svedalas kostnad per plats på särskilt boende med närliggande kommuner där externa utförare står för majoriteten av driften av särskilt boende.

		2014	2015
Kostnad särskilt boende äldreomsorg, kr/brukare	Lomma	679 682	713 233
	Staffanstorps	769 359	839 308
	Vellinge	926 517	921 904
	Svedala	774 707	763 018

VÅRD OCH OMSORG

Anna Borgius
Socialchef



SVEDALA KOMMUN

Anna Borgius

Tjänsteskrivelse
2017-03-15
Dnr: 2017-000056

Remiss från plan- och exploateringsutskottet

Förslag till beslut

Socialnämnden beslutar

Att till plan- och exploateringsutskottet överlämna Vård och omsorgs yttrande som svar på remissen.

Sammanfattning av ärende

Veidekke Bostad AB har i skrivelse 2017-01-27 anhållit om att få uppföra ett särskilt boende med preliminärt 54 bostäder samt 8 trygghetsbostäder på de fastigheter som omfattas av exploateringsavtal mellan Svedala kommun och Veidekke Bostad AB.

Plan- och exploateringsutskottet skickar ärendet på remiss till socialnämnden för yttrande senast 2017-03-31.

Socialnämnden informerade om ärendet vid förra sammanträdet, 2017-03-02. Vård och omsorg fick då i uppdrag att formulera ett svar på remissen.

I svaret har Vård och omsorg beaktat framtida behov, juridiska aspekter samt ekonomiska konsekvenser.

Handlingar i ärendet

Yttrande angående anhållan om att uppföra ett särskilt boende inom Segestränd, 2017-03-15



SVEDALA KOMMUN

7(9)

PLAN – OCH EXPLOATERINGSUTSKOTTET

PROTOKOLL
Sammanträdesdatum: 2017-04-18

PLEX § 25

Dnr 2017-33

Veidekke Bostad AB; anhållan om att få uppföra ett särskilt boende inom Segestränd

Veidekke Bostad AB har i skrivelse 2017-01-27 anhållit om att få uppföra ett särskilt boende med preliminärt 54 bostäder samt 8 trygghetsbostäder på de fastigheter som omfattas av exploateringsavtal mellan Svedala kommun och Veidekke Bostad AB.

Berörda fastigheter är Svedala 1:88 och 1:89. Kommunen är lagfaren ägare till fastigheten.

Kommunstyrelsen har 2016-08-29, § 185, beslutat att meddela Veidekke att kommunen inte är beredd att tillmötesgå företagets framställning om att få skjuta på tillträdesdagen till de två fastigheterna, och att betalning av ersättningar enligt exploateringsavtalet ska vara 2016-11-01.

Veidekke har i början av december 2016 vid möte med miljö och teknik och stadsarkitekten redovisat att de avser presentera ett nytt förslag till byggande, vilket är det som nu föreligger.

Socialnämndens presidium samt socialchefen deltog vid behandlingen av ärendet.

Företrädare för Veidekke och fastighetsägaren, i det fall projektet kommer till genomförande, presenterade förslaget.

Plan- och exploateringsutskottet beslöt 2017-02-15:

att notera information till protokollet och behandla ärendet ånyo efter att yttrande i ärendet föreligger från socialnämnden och bygg- och miljönämnden,

att remittera framställningen från Veidekke Bostad AB till socialnämnden för yttrande senast 2017-03-31, varvid de ekonomiska konsekvenserna för kommunen ska redovisas, samt

att remittera framställningen från Veidekke Bostad AB till bygg- och miljönämnden för yttrande senast 2017-03-31 med avseende på om förslaget kan genomföras inom gällande detaljplan för Segestränd.

Bygg- och miljönämnden har 2017-03-23 avgivit yttrande i ärendet.



SVEDALA KOMMUN

8(9)

PLAN – OCH EXPLOATERINGSUTSKOTTET

PROTOKOLL
Sammanträdesdatum: 2017-04-18

Socialnämnden har 2017-03-23 avgivit yttrande i ärendet.

Plan- och exploateringsutskottet beslutar föreslå kommunstyrelsen beslutar

att svara Veidekke att vi finner deras framställan intressant, att vi dock finner att den föreslagna fördelningen av antal platser av särskilt boende och trygghetslägenheter är mindre bra för att möta kommunens behov samt tanke om områdets utformning och att vi önskar att de återkommer med ett nytt förslag om fördelning där de höjer antal trygghetslägenheter till högsta möjliga.



§ 43

Svar på remiss - Veidekkes Bostad AB, anhållan om att få utföra ett särskilt boende samt trygghetsbostäder inom Segestrand

Dnr 2017-000215

Beslut

Att inte godkänna genomförande av bostäder för särskilt boende i den omfattning som Veidekke Bostad AB föreslår i sin framställan på grund av att det strider mot syfte och användningsbestämmelser i den för området gällande detaljplan, detaljplan för Svedala 27:1 m.fl "Segestrand".

Motivering

Förslaget strider mot syftet i gällande detaljplan, detaljplan för Svedala 27:1 m.fl. "Segestrand" samt att det ur stadsbyggnadssynpunkt är ett mindre lämpligt läge för storskaligt kategoriboende.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse 2017-03-14.

Protokoll från Plan och exploateringsutskottet 2017-02-15.

Framställan från Veidekke Bostad AB med tillhörande bilagor 2017-01-27.

Reservation

Ingegerd Eriksson (C) reserverar sig mot beslutet och lämnar en skriftlig reservation.

Yrkanden

Ingegerd Eriksson (C) yrkar att nämnden borde ha positiva intensioner och genomföra en detaljplaneändring.

Geir Hansen (S) och Christer Åkesson (L) yrkar bifall till liggande förslag.

Beslutsgång

Ordförande Sverker Nordgren (M) finner att det finns två förslag till beslut bifalla liggande förslag eller att nämnden har positiva intensioner och ska genomföra en detaljplaneändring.

Ordförande Sverker Nordgren (M) ställer proposition på de två förslagen och finner att nämnden beslutar att bifalla liggande förslag.

Ingegerd Eriksson (C) reserverar sig mot beslutet och lämnar en skriftlig reservation.

Beslut skickas till

Plan och exploateringsutskottet.

Ordförandes signatur

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

Ingegerd Eriksson

Reservation i fråga

Centerpartiet ställer sig

positiv ur ett utbyggnadsperspektiv

till att Vedebo kommun får

bygga ett särskilt boende

Dock kommer detta att

kräva detaljplaneändring.

Jag ser en

väsentlig skillnad

att jämföra praxis

mellan HVB-boende och
Äldreboende som detta boende.

al



SVEDALA KOMMUN

Karin Gullberg, stadsarkitekt

Karin.gullberg@svedala.se

Tjänsteskrivelse

2017-03-17

Ks dnr: 2017-000033

BMn dnr 2017-000215

Veidekke Bostad AB; anhållan om att få utföra ett särskilt boende samt trygghetsbostäder inom Segestrand.

Förslag till beslut

Att inte godkänna genomförande av bostäder för särskilt boende i den omfattning som Veidekke föreslår i sin framställan pga. att det strider mot syfte och användningsbestämmelser i den för området gällande detaljplanen, Detaljplan för Svedala 27:1 m.fl. "Segestrand".

Sammanfattning av ärende

Veidekke Bostad AB har i skrivelse 2017-01-27 till Svedala kommuns kommunstyrelse anhållit om att få uppföra ett särskilt boende med preliminärt 54 bostäder samt 8 trygghetsbostäder på de fastigheter som omfattas av exploateringsavtal mellan Svedala kommun och Veidekke Bostad AB. Berörda fastigheter är Svedala 1:88 och 1:89. Kommunen är lagfaren ägare till fastigheterna. Efter färdig byggnation skall byggnaderna överlåtas till och drivas av en privat vårdoperatör. Preliminär byggstart hösten 2017 med inflyttning årsskiftet 2018/19. Vad det gäller det särskilda boendet poängteras att individuella hyresavtal tecknas mellan den privata vårdoperatör och den boende (brukaren).

Den privata vårdoperatören erbjuder Svedala kommun möjlighet att anvisa de brukare som erhållit biståndsbeslut att välja detta boende. De boende (brukarna) är mycket vårdkrävande och kundgruppen är 85+.

Ett långsiktigt hyresavtal är enligt Veidekke tecknat med vårdoperatör som hyr ut lägenheterna till brukarna med biståndsbeslut. Parterna har enligt Veidekke lång erfarenhet av att uppföra, äga och förvalta kategoribostäder. Mer information kring särskilt boende med privat vårdutförare finns i bifogade handlingar.

Handlingar i ärendet

Veidekke har inlämnat anhållan om att genomföra bostäder för särskilt boende samt trygghetsbostäder. Handlingar för ärende 2017-33: Svedala Segestrand, Särskilt boende och Trygghetsboende. Arbets-PM samt en sammanfattning Särskilt boende med privat vårdutförare i egen regi.

Skälen för beslut

- Att tillåta annat än bostäder inom område med B är **inte** förenligt med detaljplan, detta har bland annat prövats i Mark- och miljööverdomstolens dom MÖD 2012:25 som gällde en ansökan om bygglov för tillbyggnad av hem för vård eller boende (HVB-hem).

Miljö- och byggnadsnämnden hade beslutat att lämna ett bolag bygglov för tillbyggnad av ett behandlingshem. Åtgärden skulle utföras inom område som enligt detaljplanen endast fick användas för bostadsändamål (B). Mark- och miljööverdomstolen upphävde beslutet att medge bygglov eftersom det väsentliga ändamålet med tillbyggnaden var vård och inte boende och åtgärden därmed stred mot detaljplanens användningsbestämmelse.

Kommunens tjänstemän inom Bygg och miljö och Veidekke Bostad AB har motstridiga uppfattningar om vad som kan inrymmas i detaljplanens beteckning **B- Bostäder**.

Veidekke hänvisar till Boverkets Allmänna Råd/PBL – kunskapsbanken avseende beteckningen B, men denna tolkning av Boverkets bedömning delas inte av kommunens tjänstemän.

Det måste med bakgrund av detta tydligt framgå i Veidekke förfrågan hur stort vårdbehovet för vald målgrupp av äldre är.

Detta är avgörande för om det särskilda boendet kan ingå i detaljplanens beteckning B- Bostäder som inkluderar gruppboendestäder.

Om de boende är särskilt vårdkrävande måste ny detaljplan upprättas där beteckningen B- Bostäder ändras till beteckningen D- Vård.

Detaljplanprocessen tar med ett standardförfarande ca 12 månader, men det kan eventuellt gå fortare om alla berörda ger sitt godkännande av under samrådsskedet.

Gränsdragningen mellan boende och vård är ibland inte så enkel. Det kan då vara lämpligt att ange båda användningsområdena, dvs. både B och D under förutsättning att båda användningsområdena är lämpliga för platsen.

Enligt Boverkets hemsida står beteckningen B- Bostäder för användningen bostäder i olika former. För ändamålet bostäder är det boendet som ska vara huvudsyfte och det ska ha varaktig karaktär.

Gruppboendestäder och träningsbostäder ingår i kategorin B- Bostäder även om boendet kräver ständig tillsyn av personal, men till bostadsändamålet hör inte sådan vistelse som har ett annat huvudsyfte, till exempel långvård eller sjukvård. Observera särskilt skillnaden mellan boende och vård.

Med begreppet D- Vård följer andra villkor och krav vad gäller utformning, miljö, områdespåverkan, besittningsrätt, finansiering mm.

Enligt Boverkets hemsida innefattar Beteckningen D- Vård all slags vårdverksamhet både offentlig och privat som avser människor och bedrivs i särskilda lokaler. Vid behov kan användningen preciseras med t.ex. äldreboende. Det kan ofta vara lämpligt att precisera användningen vård för att tydliggöra syftet med planen och kunna hantera eventuella störningsrisker.

Det är viktigt att påpeka risken och konsekvensen av att kommunen beviljar bygglov på fel planbestämmelse.

Om någon skulle överklaga beslutet kommer bygglovshanteringen fördröjas och kanske till och med riskera att upphävas, vilket kan medföra att

kommunen hamnar i en komplicerad situation med både exploatör och operatör.

Risken för att området inte kan färdigställas pga. en längre period av överklagande skall inte underskattas.

Det finns dessutom i dagsläget fler intressenter som vill bygga enligt gällande detaljplan på de två fastigheterna.

- Att Kommunstyrelsen behöver ta ställning till om man önskar ändra detaljplanen till att omfatta denna typ av vårdkrävande särskilt boende alternativt vårdverksamhet på berörda fastigheter inom Segestrand som omfattas av Veidekkes anhållan.

I gällande detaljplan för Segestrand, Detaljplan för Svedala 27:1 m fl. "Segestrand", redovisas att planen möjliggör utbyggnad av ett nytt större bostadsområde innefattande ca 206 bostäder i 2 punkthus med 10 resp., 8/7 våningar, 2 kvarter i 4 våningar utmed Järnväggsgatan och radhus i norr intill en ny cirkulationsplats, samt 5 lamellhus i 3,4, och 5 våningar angränsande till Sege å och det planerade naturområdet i söder med bullerskydd mot järnvägen söder därom. En ny huvudgata skapas i Svedala centrum, Järnväggsgatan, som åter öppnas upp och därmed ska förbättra framkomligheten.

Det av Veidekke AB föreslagna projektet omfattar preliminärt 54 bostäder för särskilt boende samt 8 trygghetsbostäder på de fastigheter som omfattas av exploateringsavtalet mellan Svedala kommun och Veidekke Bostad AB. Områdets centrumnära läge är ur stadsbyggnadssynpunkt mindre lämpligt för denna typ av storskaligt kategoriboende. Det skulle eventuellt vara lättare att uppfylla detaljplanens intentioner om det istället var motsatta tal, dvs. att det var störst antal trygghetsbostäder och färre antal bostäder för särskilt boende.

Min bedömning som stadsarkitekt är att detaljplanens huvudsyfte, dvs. att skapa ett attraktivt nytt stort och mycket centralt beläget bostadsområde som inkluderar Veidekkes två fastigheter, ska fullföljas. Bostadsområdet ska kunna erbjuda ett brett varierat utbud av centralt beläget boende för en bred målgrupp. De som bosätter sig i området ska känna att de bor, lever och verkar mitt inne i Svedalas centrum med nära gångavstånd både till järnvägsstationen och till centrumkärnan.

Mängden boende med dess variation och bredd av målgrupper ska bidra till ökat flöde och mer "stadsliv" inom Segestrandsområdet samt även ge underlag för utökat utbud av service, handel och verksamheter i Svedala centrum.

Risken är att bostadskvarteren med Veidekkes förslag på storskaligt kategoriboende kommer att upplevas slutet och stilla, vilket kan medföra att detaljplanens huvudsyfte att skapa levande stadsmiljö inte uppfylls. Ur stadsbyggnadssynpunkt är därför ett bredare utbud av mer blandat



SVEDALA KOMMUN

TJÄNSTESKRIVELSE
2017-06-09
KS EXPLO 2017-000033

varierat boende mer önskvärt.

- Att Kommunstyrelsen behöver tydligare få beskrivet av Veidekke Bostad AB, vilka konsekvenser och kostnader som genomförandet av projektet med särskilt boende i privat regi kan komma att medföra över tid.

Karin Gullberg, stadsarkitekt

Svedala 2017-03-14



Kommunstyrelsen

Veidekke Bostad AB; anhållan om att få uppföra ett särskilt boende inom Segestrand

Veidekke Bostad AB har i skrivelse 2017-01-27 anhållit om att få uppföra ett särskilt boende med preliminärt 54 bostäder samt 8 trygghetsbostäder på de fastigheter som omfattas av exploateringsavtal mellan Svedala kommun och Veidekke Bostad AB.

Berörda fastigheter är Svedala 1:88 och 1:89. Kommunen är lagfaren ägare till fastigheten. Gällande exploateringsavtal med Veidekke avser uppförande av vanliga bostäder med upplåtelseformen bostadsrätt samt äganderätt för radhusen på nämnda fastigheter.

Veidekke har inte påbörjat byggnationen av nämnda bostäder då slutproduktens pris blir för högt enligt deras mening.

Veidekke har i början av december 2016 vid möte med miljö och teknik och stadsarkitekten redovisat att de avser presentera ett nytt förslag till byggnade, vilket är det som nu föreligger.

Socialnämndens presidium samt socialchefen deltog vid behandlingen av ärendet.

Företrädare för Veidekke och fastighetsägaren presenterade förslaget.

Plan- och exploateringsutskottet beslöt 2017-02-15:

att notera information till protokollet och behandla ärendet ånyo efter att yttrande i ärendet föreligger från socialnämnden och bygg- och miljönämnden,

att remittera framställningen från Veidekke Bostad AB till socialnämnden för yttrande senast 2017-03-31, varvid de ekonomiska konsekvenserna för kommunen ska redovisas, samt

att remittera framställningen från Veidekke Bostad AB till bygg- och miljönämnden för yttrande senast 2017-03-31 med avseende på om förslaget kan genomföras inom gällande detaljplan för Segestrand.

Bygg- och miljönämnden har 2017-03-23 avgivit yttrande i ärendet. Socialnämnden har 2017-03-23 avgivit yttrande i ärendet.

Plan- och exploateringsutskottet beslöt 2017-04-25 att svara Veidekke att finner deras framställan är intressant, dock att den föreslagna fördelningen av antal platser för särskilt boende och trygghetslägenheter är mindre bra för att möta kommunens behov samt med



tanke på områdets utformning och att kommunen önskar att de återkommer med ett nytt förslag om fördelning där de höjer antal trygghetslägenheter till högsta möjliga.

Veidekke har i skrivelse 2017-06-02 meddelat att vid en översyn av projektet att det kan innehålla ca 20 bostäder för trygghetsboende samt 36-40 enheter för särskilt boende.

Överläggning har ägt rum på politisk nivå med Veidekke. Miljö och teknik har fått beskedet att kommunen önskar gå vidare med Veidekkes 2017-06-02 reviderade förslag. Med anledning härav har miljö och teknik tagit fram ett förslag till beslut på uppdrag av kommunstyrelsens ordförande.

Inriktningen avviker från den ursprungliga planeringen och gällande exploateringsavtal, och bör därför godkännas av kommunfullmäktige.

Ett tillägg till exploateringsavtalet bör träffas om projektet godkänns för att reglera den nya inriktningen, betalning av köpeskilling och exploateringsersättning, samt även vite och bankgaranti. Vite och bankgaranti ingår i de senast tecknade marköverlåtelseavtalen med JSB Bygg och Wästbygg. I det fall inget tillägg görs om betalningsdagar kommer Veidekke att kunna göra framställningar med begäran att få skjuta på tillträdesdag och betalning samt senareläggning av projektet. Risk finns då att diskussioner uppkommer med Veidekke om tillträdesdag och betalning av ersättningar i likhet vad som tidigare skett.

Plan- och exploateringsutskottet föreslår kommunfullmäktige beslutar

att i princip godkänna av Veidekke Bostad AB:s i skrivelse 2017-06-02 presenterat projekt med ca 20 bostäder för trygghetsboende samt 36-40 enheter för särskilt boende inom Segestrand på fastigheterna Svedala 1:88 och 1:89,

att en förutsättning härför att ett tillägg träffas till gällande exploateringsavtal avseende betalningsdag för ersättningar enligt tilläggsavtalet, vite vid försenad byggstart, samt bankgaranti eller kreditförsäkring avseende erläggande av exploateringsersättning, samt

att Veidekke Bostad AB ska svara för kostnaden för eventuell ändring av detaljplanen för Segestrand om bygglov för projektet inte beviljas inom ramen för gällande detaljplan.

MILJÖ OCH TEKNIK

Fredrik Löfqvist
Teknisk chef

Bengt Nilsson
Exploateringssamordnare

Bilaga1. Skrivelser från Veidekke Bostad AB



Svedala kommun
Via mail:
fredrik.lovqvist@svedala.se
exploatering@svedala.se

Er ref.

Vår ref.
Håkan Otterström

Datum:
2017-06-02

Ang. Exploateringsavtal 2010-12-06 omfattande Segestrand

Vi har tagit del av plan- och exploateringsutskottets beslut gällande vår anhållan om ett särskilt boende inom Segestrand.

Vi noterar att ni tycker att framställan är intressant och har, enligt ert önskemål, studerat fördelningen av antalet enheter för trygghetsboende respektive särskilt boende.

Det vi preliminärt landar i är ca 20 enheter för trygghetsboende samt 36-40 enheter för särskilt boende. I detta läget har vi översiktligt studerat bottenvåningen med trygghetsboende vilken bifogas. Där är en del utmaningar kvar att lösa men det är vi övertygade om att kunna hantera i nästa skede.

Hoppas att denna fördelning är i linje med kommunens behov och tanke om områdets utformning. I samband med gestaltningen av projektet önskar vi naturligtvis en nära dialog med representanter från kommunen.

Med vänliga hälsningar

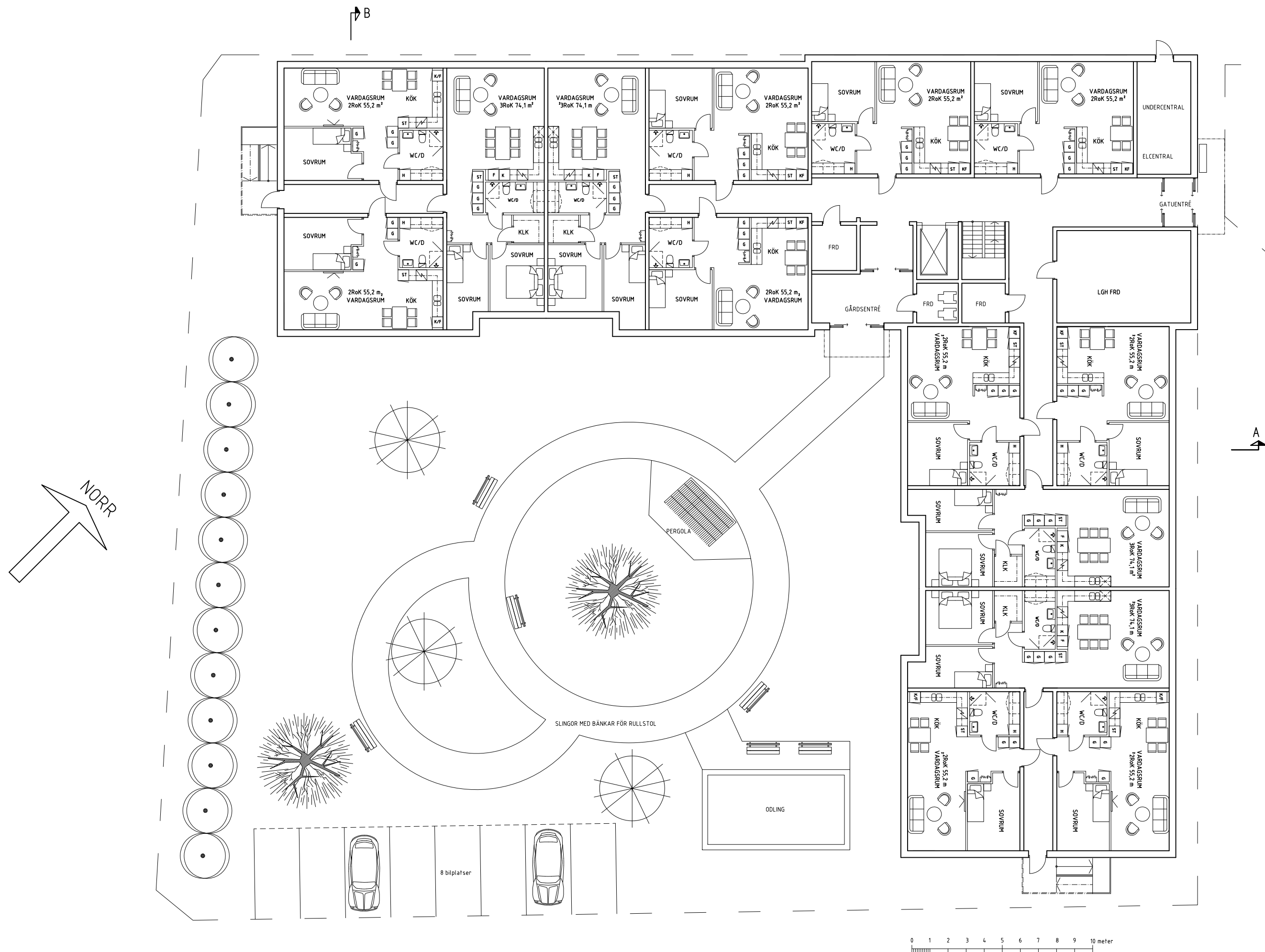
Lund som ovan

Håkan Otterström

Veidekke Bostad AB, Kalkstensvägen 2, 224 78 Lund

Bilaga: Skiss bottenvåning med trygghetsboende

Veidekke Bostad AB



SVEDALA 1:88 SEGESTRAND SKISS VÅNING 1

SKALA 1:100(A1) 1:200(A3) SEWS ARKITEKTER AB 20170510



§ 30

Veidekke Bostads AB; anhållan om att få uppföra ett särskilt boende inom Segestrand

Dnr 2017-000033

Beslut

Plan- och exploateringsutskottet föreslår kommunstyrelsen

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta

att i princip godkänna av Veidekke Bostad AB:s i skrivelse 2017-06-02 presenterat projekt med cirka 20 bostäder för trygghetsboende samt 36-40 enheter för särskilt boende inom Segestrand på fastigheterna Svedala 1:88 och 1:89,

att en förutsättning härför att ett tillägg träffas till gällande exploateringsavtal avseende betalningsdag för ersättningar enligt tilläggsavtalet, vite vid försenad byggstart, samt bankgaranti eller kreditförsäkring avseende erläggande av exploatering ersättning, samt

att Veidekke Bostad AB ska svara för kostnaden för eventuell ändring av detaljplanen för Segestrand om bygglov för projektet inte beviljas inom ramen för gällande detaljplan.

Sammanfattning av ärendet

Veidekke Bostad AB har i skrivelse 2017-01-27 anhållit om att få uppföra ett särskilt boende med preliminärt 54 bostäder samt 8 trygghetsbostäder på de fastigheter som omfattas av exploateringsavtal mellan Svedala kommun och Veidekke Bostad AB.

Berörda fastigheter är Svedala 1:88 och 1:89. Kommunen är lagfaren ägare till fastigheten. Gällande exploateringsavtal med Veidekke avser uppförande av vanliga bostäder med upplåtelseformen bostadsrätt samt äganderätt för radhusen på nämnda fastigheter.

Handlingar i ärendet

Skrivelse från Veidekke med karta, daterad 2017-06-02

Tjänsteskrivelse av teknisk chef och exploateringssamordnare, daterad 2017-06-02

Tjänsteskrivelse av stadsarkitekt, 2017-03-17, behandlad i BMn

Protokollsutdrag BMn 2017-03-23 § 43 remissyttrande

Protokollsutdrag Plex 2017-04-18 § 25

Tjänsteskrivelse av socialchef remissyttrande

Socialnämndens (Sn) yttrande om anhållan om att uppföra ett särskilt boende...

Protokollsutdrag Sn 2017-03-23 § 32 remissyttrande

Bilaga till framställan: sammanfattning särskilt boende

Bilaga till framställan: arbetsPM särskilt boende



SVEDALA KOMMUN

**KOMMUNSTYRELSENS PLAN- OCH
EXPLOATERINGSUTSKOTT****PROTOKOLL**
Sammanträdesdatum: 2017-06-14

Framställan om genomförande av särskilt boende Veidekke

Yrkanden

Ambjörn Hardenstedt, S, yrkar att ärendet bordläggs.

Linda Allansson Wester, M, yrkar avslag på Ambjörn Hardenstedts, S, yrkande om bordläggning.

Beslutsgång

Ordförande har först att pröva om ärendet ska avgöras idag. Ordförande ställer bifall mot avslag på Ambjörn Hardenstedts, S, bordläggningsyrkande, och finner att plan- och exploateringsutskottet beslutar ärendet ska avgöras idag.

Ordförande konstaterar att plan- och exploateringsutskottet bifaller liggande förslag.

Ordförandes signatur

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande



KOMMUNSTYRELSEN

PROTOKOLL

Sammanträdesdatum: 2017-06-19

§ 159

Veidekke Bostads AB; anhållan om att få uppföra ett särskilt boende och trygghetslägenheter inom Segestrand

Dnr 2017-000033

Beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta

att i princip godkänna av Veidekke Bostad AB:s i skrivelse 2017-06-02 presenterat projekt med cirka 20 bostäder för trygghetsboende samt 36-40 platser för särskilt boende inom Segestrand på fastigheterna Svedala 1:88 och 1:89,

att en förutsättning härför att ett tillägg träffas till gällande exploateringsavtal avseende betalningsdag för ersättningar enligt tilläggsavtalet, vite vid försenad byggstart, samt bankgaranti eller kreditförsäkring avseende erläggande av exploatering ersättning, samt

att Veidekke Bostad AB ska svara för kostnaden för eventuell ändring av detaljplanen för Segestrand om bygglov för projektet inte beviljas inom ramen för gällande detaljplan.

Reservationer

Socialdemokraterna reserverar sig mot beslutet till förmån för eget yrkande.

Miljöpartiet de gröna reserverar sig mot beslutet.

Sammanfattning av ärendet

Veidekke Bostad AB har i skrivelse 2017-01-27 anhållit om att få uppföra ett särskilt boende med preliminärt 54 bostäder samt 8 trygghetsbostäder på de fastigheter som omfattas av exploateringsavtal mellan Svedala kommun och Veidekke Bostad AB.

Berörda fastigheter är Svedala 1:88 och 1:89. Kommunen är lagfaren ägare till fastigheten. Gällande exploateringsavtal med Veidekke avser uppförande av vanliga bostäder med upplåtelseformen bostadsrätt samt äganderätt för radhusen på nämnda fastigheter.

Kommunstyrelsens plan- och exploateringsutskott har berett ärendet 2017-06-14 § 30 och föreslår kommunstyrelsen föreslå kommunfullmäktige besluta enligt ovanstående.

Handlingar i ärendet

Protokollsutdrag från Plex § 30 2017-06-14

Skrivelse från Veidekke med karta, daterad 2017-06-02

Tjänsteskrivelse av teknisk chef och exploateringssamordnare, daterad 2017-06-02

Tjänsteskrivelse av stadsarkitekt, 2017-03-17, behandlad i BMn

Protokollsutdrag BMn 2017-03-23 § 43 remissyttrande

Ordförandes signatur

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande



KOMMUNSTYRELSEN

PROTOKOLL

Sammanträdesdatum: 2017-06-19

Protokollsutdrag Plex 2017-04-18 § 25

Tjänsteskrivelse av socialchef remissyttrande

Socialnämndens (Sn) yttrande om anhållan om att uppföra ett särskilt boende...

Protokollsutdrag Sn 2017-03-23 § 32 remissyttrande

Bilaga till framställan: sammanfattning särskilt boende

Bilaga till framställan: arbetsPM särskilt boende

Framställan om genomförande av särskilt boende Veidekke

Yrkanden

Ambjörn Hardenstedt (S) yrkar i första hand avslag på Veidekkes anhållan om att få uppföra ett särskilt boende inom Segestrand och i andra hand på återremiss för komplettering av vilka konsekvenser hemställan kan få för centrumutvecklingen och våra egna verksamheter.

Per Mattsson (M) yrkar bifall till liggande förslag.

Beslutsgång

Ordförande prövar först Ambjörn Hardenstedts (S) avslagsyrkande mot liggande förslag och finner att kommunstyrelsen beslutar att bifalla liggande förslag.

Votering begärs och genomförs.

Den som vill att liggande förslag bifalls röstar Ja. Den det ej vill röstar Nej. Vinner Nej avslås Veikkens anhållan.

Omröstningsresultat: 7 Ja-röster mot 4 Nej-röster

Ja-röster: Per Mattsson (M), Daniel Pedersen (M), Per Olof Lindgren (L), Sara Ripa (C), Ingrid Pedersen (SD), Ronny Johnsson (SD) samt Linda Allansson Wester (M)

Nej-röster: Ambjörn Hardenstedt (S), Hellen Boij- Ljungdell (S), Jesper Sennertoft (S) samt Therese Wallin (MP).

Ordförande låter sedan kommunstyrelsen ta ställning till om ärendet ska avgöras idag eller återremitteras och finner att kommunstyrelsen beslutar att ärendet ska avgöras idag.

Votering begärs och genomförs.

Den som vill att ärendet återremitteras röstar Ja. Den det ej vill röstar Nej. Vinner Nej behandlas ärendet idag.

Omröstningsresultat: 4 Ja-röster mot 7 Nej-röster

Ja-röster: Ambjörn Hardenstedt (S), Hellen Boij- Ljungdell (S), Jesper Sennertoft (S) samt Therese Wallin (MP)

Nej-röster: Ja-röster: Per Mattsson (M), Daniel Pedersen (M), Per Olof Lindgren (L), Sara Ripa (C), Ingrid Pedersen (SD), Ronny Johnsson (SD) samt Linda Allansson Wester (M)

Ordförande konstaterar att det finns ett förslag till beslut kvar och det är liggande förslag, vilket kommunstyrelsen bifaller.



SVEDALA KOMMUN

KOMMUNSTYRELSEN

PROTOKOLL

Sammanträdesdatum: 2017-06-19

Ordförandes signatur

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande
