

SAMHÄLLSUTVECKLINGSKONTORET

Johan Rex  
Sofia OtterheimKommunstyrelsen  
2016-09-19**Godkännande att ändra vårdboende till trygghetsboende samt försäljning av marken (Västra Roslags-Näsby)****Sammanfattning**

I detaljplanen för Västra Roslags-Näsby som är under framtagande har ett vårdboende med förskola planerats i en del av planområdet. På grund av byggrättens beskaffenhet har det visat sig svårt att bygga ett tillräckligt stort vårdboende med alla nödvändiga funktioner och lämplig planlösning. Tillsammans med förskola i samma byggnad och svåra grundläggningsförhållanden går det inte att på ett tillfredsställande sätt bygga ett vårdboende och samtidigt driva kommande verksamhet med en god ekonomi. Istället föreslås att ett trygghetsboende tillsammans med förskola byggas.

En försäljning av byggrätten tillsammans med angränsande redan planerade byggrätt för trygghetsboende ska ske med markanvisningstävling under givna förutsättningar under hösten.

**Förslag till beslut**

*Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta:*

1. Kommunfullmäktige godkänner att byggrätterna för anbudsområde 2E och 2F i Västra Roslags-Näsby säljs
2. Kommunfullmäktige beslutar att anbudsområde 2F säljs som trygghetsboende med förskola istället för vårdboende
3. Kommunfullmäktige beslutar att låta samhällsutvecklingschefen godkänna underlaget för den kommande markanvisningstävlingen.

**Bakgrund**

I detaljplanen, som är under framtagande för Västra Roslags-Näsby, föreslås ett vårdboende med förskola, tomt 2F, se anbudsområden i bilaga A.

Den fastighet som har planerats för vårdboende med förskolan i Västra Roslags-Näsby har utretts i samråd med tjänstemän på barn- och grundskola och social omsorg. Byggrätten och tomten har visat sig svår att rymma alla funktioner för både ett vårdboende och en förskola på ett tillfredställande sätt. Det är svårt att bygga ett tillräckligt stort vårdboende med lämplig planlösning och samtidigt kunna driva verksamheten med en god ekonomi. Fastigheten är belägen direkt ovanpå Käppalatunneln, vilket försvårar och fördyrar grundläggningen av huset. Det påverkar byggkostnaden för huset vilket också påverkar ekonomin för de verksamheter som planeras och i förlängningen kommunen.

Gestaltningmässigt går det att utforma byggnaden i linje med övrig bebyggelse i VRN om ett Trygghetsboende med förskola ersätter vård- och omsorgsboendet. Byggrätten kan då bebyggas med huskroppar i olika höjd istället för en hög byggnad med samma höjd längs hela kvarteret. Ett skissförslag finns framtaget för ett trygghetsboende /boende med en förskola med sex avdelningar, bilaga C. Förskolan nyttjar då hela gården dagtid, vilket ger en utomhusyta för barnen på knappt 15 kvm/barn. Trygghetsboendet har tillgång till delar av gården då förskolan är stängd, samt kan vistas på ett antal terrasser och takytor.

Med trygghetsboende avses ett boende för äldre som är för friska för ett äldreboende, men som vill ha mer trygghet och social samvaro än vad de kan få i sitt nuvarande hem. Bostäderna ska vara funktionellt utformade. Boendet ska ha gemenskapslokaler för måltider, samvaro, hobby och rekreation samt tillgång till personal eller bovärd på vissa tider. Det kan förekomma en åldersgräns för att få flytta in till ett trygghetsboende. Det krävs inget bostadsbeslut för att bo i trygghetsboende. Den enskilde hyr eller köper sin bostad på eget initiativ.

### **Marköverlåtelseavtal**

Ett ramavtal kommer inte att skrivas. Marken kommer att säljas direkt med ett markanvisningsavtal i likhet med de som kommer att skrivas med planområdets övriga exploatörer under hösten. I markanvisningsavtalet kommer trygghetsboende som boendeform samt inhysning av förskola med sex avdelningar vara en förutsättning för försäljning.

### **Ekonomiska konsekvenser**

Försäljningen kommer att innebära ytterligare intäkter för kommunen då byggrätter om 14 000 kvm BTA säljs. Den uppskattade intäkten för försäljningen av båda byggrätterna är 84 000 000 kronor, 6 000 kronor/BTA. Observera att köpeskillingen är en uppskattning.

En försäljning av byggrätterna eller förändringen av 2E till trygghetsboende kommer för kommunen inte att leda till några förändrade investeringar i de allmänna anläggningarna.

**Genomförandefrågor**

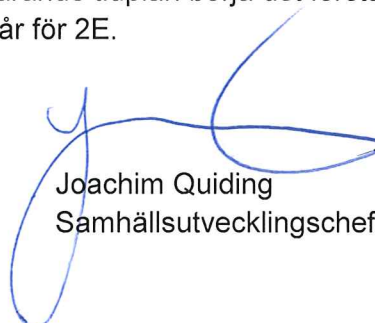
Anbudstiden beräknas preliminärt till den 15 oktober till och med den 31 november 2016. Innan dess kommer ett tävlingsunderlag att tas fram som beskriver de förutsättningar som ges i planen samt vilka hållbarhetskrav som gäller i planområdet. Underlaget kommer även att innehålla specifika tekniska krav som måste följas vid byggandet av trygghetsboendet i form av tillgänglighetskrav och mängd gemensamhets- och serviceytor. Exploatören kommer också att behöva förhålla sig till de förutsättningar som ges av Käppalatunneln som tangerar 2E och går genom 2F. I tävlingsunderlaget kommer även de skisser som tagits fram av kommunen att ingå, se bilaga B och C.

Annonsering kommer att ske i fackpress och på kommunens hemsida. Information om försäljningen kommer även att skickas till de intressenter som anmält sitt intresse att förvärva mark i Täby kommun.

Utbyggnaden av byggrätterna kommer enligt nuvarande tidplan börja det första kvartalet 2019 för 2F och tredje kvartalet samma år för 2E.



Carina Lundberg Uudelepp  
Kommundirektör



Joachim Quiding  
Samhällsutvecklingschef

Bilagor:

- A. Anbudsområden
- B. Skissförslag anbudsområde 2E
- C. Skissförslag anbudsområde 2F