



Datum: 2023-06-16, rev. 2023-06-28

Till: Kommunfullmäktige

Handläggare: Jan Bernhardsson

Dnr: KS 000070/2023-100

Lokalisering av nytt särskilt boende för äldre i Båstads kommun

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar:

1. Nytt särskilt boende för äldre lokaliseras till Karlslundsområdet i Grevie.
2. Planläggning och projektering av boendet genomförs med målsättning att byggnationen ska vara klar 2026-2027.
3. Förvaltningen får i uppdrag att ändra detaljplanen för fastigheten Grevie 43:3 till ändamål för vårdboende och hålla samråd om planförslaget.

Kommunfullmäktige beslutar:

Ombudgetering 2023 med 500 tkr från exploateringskontot strategiska markköp och för 2024 avsätts i budget på exploateringskonto för kommande kostnader i samband med detaljplan.

Sammanfattning av ärendet

Enligt befolkningsprognosen har kommunen behov av ytterligare platser för särskilt boende för äldre (SÄBO). Det finns behov av ett nytt SÄBO 2026-2027 och ett ytterligare 2030-2032.

Förvaltningen har genomfört en lokaliseringsutredning av nytt SÄBO för att kunna föreslå en lämplig plats för lokalisering. Utgångspunkter i lokaliseringsstudien har varit uppfylla verksamhetens lokalbehov, lokaliseringens utemiljö, förutsättningar enligt detaljplaner, närheten och utbudet av kollektivtrafiken samt kommunens planeringsstrategi.

Lokalbehovet är inte fastställt men utgångspunkt i lokaliseringsutredningen har varit ett behov för 54 platser vilket skulle innebära en byggnadsyta på ca 5 500-6 000 kvm som planeras i två plan. Tomten behöver vara minst 10 000 kvm för att rymma planerad byggnad, utemiljöer, parkerings- och angöringsytor.

Förvaltningen föreslår Grevie 43:3 för lokalisering av ett nytt särskilt boende. Utifrån de alternativ som den fördjupade lokaliseringsstudien har utrett så uppfyller platsen Grevie 43:3 Karlslundsområdet bäst verksamhetens önskemål och krav på boendet, närhet till kollektivtrafik, förutsättningar för att kunna ändra befintlig detaljplan och uppfylla kommunens planeringsstrategi.

Bakgrund

Båstads kommun har behov av fler platser för särskilt boende för äldre (SÄBO). Enligt befolkningsprognosen ökar andelen av den äldre befolkningen vilket ökar behovet av fler boendeplatser. Idag finns det fyra särskilt boenden för äldre på olika platser i kommunen. För att klara ett ökat behov av fler platser behövs ett nytt boende stå klart senast år 2026-2027 och ett ytterligare boende år 2030-2032.



Förvaltningen har tagit fram en lokaliseringsstudie för nybyggnad av ett nytt SÄBO. Syftet med lokaliseringsstudien är att kunna föreslå en plats för byggnation av ett nytt SÄBO utifrån de förutsättningar som finns för platsen, de krav och önskemål som finns från verksamheten och de planeringsinriktningar som kommunen har.

För att uppfylla verksamhetens behov finns krav och önskemål kring både lokalisering och platsens förutsättningar för en bra utemiljö. En viktig förutsättning är att boendet placeras i nära anslutning till kollektivtrafik för en bra tillgänglighet för personal och anhöriga men även att placeringen innebär möjligheter att tillvarata befintliga resurser, hushålla med mark och att platsen är förenlig med kommunens planeringsstrategi.

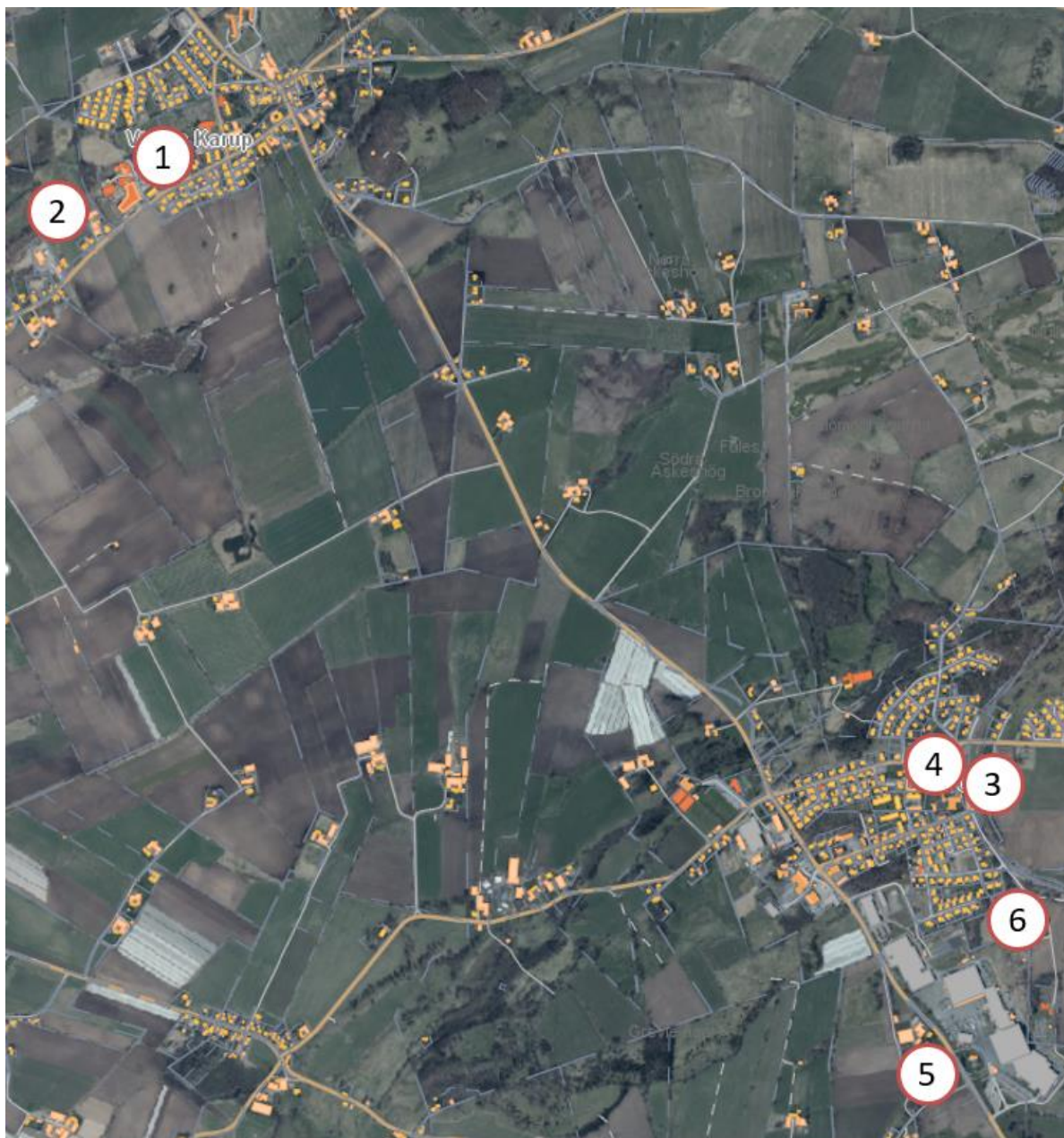
Lokalbehovet kommer att fastställas i kommande planering. I lokaliseringsstudien har förutsättningen varit ett behov för 54 platser inklusive boendets behov av service vilket innebär en byggnadsyta på ca 5 500-6 000 kvm. Byggnaden planeras i två plan. Markytan behöver vara minst 10 000 kvm för att rymma planerad byggnad, utemiljöer, parkerings- och angöringsytor.

Lokaliseringsstudien har genomförts i två steg. Det första steget innebar en övergripande förstudie med förslag på lokalisering av platser inom hela kommunen. I det andra steget har kommunstyrelsen beslutat om en fördjupad lokaliseringsstudie för sex olika platser. I den fördjupade lokaliseringsstudien har hänsyn tagits till översikts- och detaljplaner, infrastruktur, landskapsbildskydd, strandskydd, dagvatten, fornlämningar, geoteknik mm.

En förutsättning som har beaktas särskilt är status på befintliga detaljplaner som påverkar förutsättningar för att ta fram nya detaljplaner.

De platser som kommunstyrelsen har beslutat att ingå i den fördjupade lokaliseringsstudien är två fastigheter i Västra Karup med fastighetsbeteckningarna Västra Karup 1:132 och Västra

Karup 6:4, tre platser i Grevie med fastighetsbeteckningarna, Böske 37:1, Böske 2:108 och Grevie 43:3 samt en plats i Grevie kyrkby med fastighetsbeteckningen Grevie 28:1.



1. Västra Karup 1:132

Fastigheten ägs av kommunen med en befintlig byggnad med lokaler för kommunala verksamheter. Platsen bedöms inte kunna uppfylla behovet av tillräcklig tomtyta om befintlig byggnad behålls. Gällande detaljplan medger småindustri och måste ändras vilket medför att strandskyddet återinträder. Det innebär också att verksamheterna om behöver nya lokaler och det blir kostnader för rivning. Kollektivtrafiken uppfyller inte verksamhetens behov.

2. Västra Karup 6:4
Fastigheten ägs externt. Detaljplanearbete pågår med planering för bostäder. Osäkerhet i tidsplaneringen i samband med miljöutredning för framtagandet av detaljplan. Kollektivtrafiken uppfyller inte verksamhetens behov.
3. Grevie Böske 37:1
Marken är inte planlagd. Beslut finns att ta fram en strukturplan för området innan detaljplan påbörjas. Det innebär att planeringen när det nya boendet ska vara klart ej uppfylls. Platsen omfattas av bestämmelser om landskapsbildsskydd.
4. Grevie Böske 2:108
Fastigheten ägs externt. Detaljplan för bostadsändamål har påbörjats. Befintliga byggnader på fastigheten behövs rivas om det nya boendet ska kunna disponeras på fastigheten vilket innebär en kostnad.
5. Grevie kyrkby 28:1.
Platsen ligger vid en mindre samlad bebyggelse med en detaljplan som inte medger vårdboende och behövs ändras.
6. Grevie 43:3
Föreslagen plats i Grevie tätort utmed Karlslundsvägen som ligger nära samlad bebyggelse och har delvis klar infrastruktur. Platsen ger bra boendekvaliteter och har närhet till bra kollektivtrafik. Avstånd till livsmedelsbutik med intilliggande service är 800-900m.
Platsen har en befintlig detaljplan från 1989 med möjligt ändamål för bostäder i två plan med högsta byggnadshöjd 6m.
Ändring av detaljplanen behövs för att möjliggöra ändamål till vårdboende. Ändringen av detaljplanen innebär att den avviker från den vägledande översiktsplanen. Planändringen ska antas av kommunfullmäktige. Grönområdet i översiktsplanen är tänkt som en buffertzonen för framtida verksamhetsmark. Detta behöver justeras i kommande översiktsplanering.
Marken på planområdet sluttar ca 8-10m. Karlslundsvägen angör till Järnväggsgatan. Avstånd till närmaste hållplats för kollektivtrafiken på Järnväggsgatan är ca 300 m. Angöring till gång- och cykelväg på banvallen mellan Båstad och Förslöv finns inom ca 50m. Området är obebyggt och har öppna gräsytor med tätare vegetation närmast Karlslundsvägen.

Utifrån de alternativ som den fördjupade lokaliseringsstudien har utrett så bedöms fastigheten Grevie 43:3 i Karlslundsområdet som mest lämplig för ett nytt SÄBO utifrån de förutsättningar som finns på platsen, de krav och önskemål som finns från verksamheten med bra närhet till god kollektivtrafik och fyller kommunens planeringsinriktning.

Konsekvenser av beslut

Samhälle

Båstads kommun har en hög andel äldre i sin befolkning som ökar behovet av fler boendeplatser i takt med att befolkningen blir allt äldre. Det finns idag fyra boenden på olika platser i kommunen. För att klara de ökande behoven behöver ett nytt SÄBO stå klart 2026-2027 och ett ytterligare boende 2030-2032.

Ekonomi

Då planarbetet startar under 2023 föreslås ombudgetera från exploateringskonto Strategiska markinköp med 500 tkr.

Exploateringsutgifter för fortsatt planarbetet finansieras genom exploateringskonto som avsätts i kommande investeringsbudget för 2024.

Jan Bernhardsson
Teknik- och servicechef

Beslutet ska expedieras till:

Teknik och service

Vård och omsorg

Samhällsbyggnad

Ekonomiavdelningen