



Leif Kåsthag  
Planeringssamordnare  
08 560 39 148  
Leif.Kasthag@ekero.se

## Kommunstyrelsen

### **Motionssvar - Seniorboende i hyresrätt**

Dnr KS13/162-209

#### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelsen föreslår Kommunfullmäktige besluta att motionen anses vara behandlad.

#### **Sammanfattning av ärendet**

Inger Andersen (S) har i en motion föreslagit Kommunfullmäktige besluta *”att i samband med byggandet av seniorboende i Stenhamra såväl som på övriga platser i kommunen, kommuninvånarnas önskan om lägenheter skall beaktas och att upplåtelseformen för dessa i huvudsak ska vara hyresrätter”*.

#### **Beslutsunderlag**

Motionssvar kommunledningskontoret, 2014-03-17  
Protokollsutdrag Kommunstyrelsens arbetsutskott 2013-09-05 § 125  
Protokollsutdrag Kommunfullmäktige 2013-06-18 § 62  
Motion av Inger Andersen (S), 2013-06-13

#### **Ärendet**

##### **Översiktlig planering**

Ekerö kommun är belägen i en av de absolut snabbast växande regionerna i Sverige. Kommunen har i relativa tal haft den tionde mest omfattande befolkningsutvecklingen i riket under en fyrtioårsperiod - och den femte mest omfattande utvecklingen i länet under stora delar av det senaste decenniet. Vi är för närvarande drygt 26 400 Ekeröbor och bedöms år 2030 vara cirka 35 000 invånare.

Framtida utbyggnad av bostäder planeras enligt kommunens översiktsplan, huvudsakligen komma till stånd inom tätortsbandet. Här kan bättre förutsättningar erbjudas beträffande lokalisering av nya arbetsplatser, centrumnära kommersiell och social service (som förskolor, skolor, vård och omsorg), men även bättre transportinfrastruktur och kollektivtrafik.

I Ekerö centrum i egenskap av kommunhuvudort, planeras ett antal större bostadsprojekt främst vid Tappström, Wrangels väg och Ekerö strand - men förtätningar övervägs även i andra delar av tätorten. I Stenhamra inklusive Sjöhall, där bland annat ett nytt särskilt boende, seniorbostäder och stadsvillor avses lokaliseras - bör ett bredare spektrum av bostadstyper, lägenhetsstorlekar och upplåtelseformer inrymmas. Svanhagen och Söderberga är centralt belägna i tätortsbandet, vilket i närframtid innebär stora möjligheter att åstadkomma betydande bostadstillskott med goda kommunikationer.

Föreliggande befolkningsprognoser indikerar att antalet yngre människor i 20-30 årsåldern, såväl som antalet pensionärer kommer att öka, oavsett vilken tidshorisont som väljs. Den förväntade utvecklingen har varit utgångspunkten för överväganden i översiktsplanen.

I Ekerö kommuns bostadsbyggnads- och markanvändningsplan understryks behovet av att vidga urvalet av olika upplåtelseformer för fler och varierande individkategorier. Detta långsiktiga planeringsinstrument belyser också att betydligt fler, men även förhållandevis centralt belägna bostäder ägnade för småhushåll - där i huvudsak äldre, ensamstående i alla åldrar samt yngre personer prioriteras - snarast måste uppföras. Behovet av bostäder för barnfamiljer, funktionshindrade m.fl. kategorier, framgår även av planen.

#### **Kommunala måldokument som berör seniorbostäder**

I Ekerö kommuns politiska plattform för mandatperioden 2011-2014 anges bl.a. under rubriken Äldreomsorg och insatser till funktionsnedsatta: "att de äldre ska få bo kvar i sitt eget hem så länge som de önskar" samt: "att fler seniorlägenheter byggs vid Ekerö centrum".

Av kommunens sju verksamhetsmål under åren 2011-2014 framgår följande beskrivning under Mål 2 Äldre i kommunen: "Invånare över 65 år som använder hemtjänst och bor i särskilt boende i kommunen, ska känna nöjdhet och kvalitet i tjänsterna. Ekerö ska över tid vara en av tre bästa kommuner i länet och sträva mot att bli en av landets tio bästa äldreomsorgskommuner.

**Vällokaliserade bostadstillskott för olika behov**

Det är alltså angeläget att i högre grad kunna möta medborgarnas behov i livets olika skeden. Behovet av bostäder som är anpassade för åldrande människors behov, kommer i framtiden - från nationell synpunkt - att bli omfattande. För närvarande saknas små och medelstora lägenheter. Det föreligger stora behov av att dels öka tillgängligheten i nuvarande byggnadsbestånd och dels säkerställa att byggherrarna kan erbjuda ändamålsenliga bostäder för äldre. Detta är viktiga utgångspunkter för kommunernas bostadsplanering.

Ekerö kommun har en glesbygdsstruktur, där huvudparten av bostäderna utgörs av småhus. Det är angeläget att fortsatt stödja möjligheten att bo kvar och åldras i det egna boendet och/eller i sin egen hemmiljö - som ju även kan öka sannolikheten att längre leva ett självständigt liv, inte minst med stöd av individuella nätverk. Vid planering för nya och mer omfattande bostadstillskott inom tätortsbandet, är det lämpligt att i översiktsplanen och i detaljplaner - bland annat uttrycka behovet av fler boendeformer för olika målgrupper, till exempel människor som efterfrågar seniorbostäder. Denna ambition kan rymma bättre tillgänglighet, service samt gemenskap.

Vissa äldre människor kan också se värdet av att flytta till en mer bekväm seniorbostad i ett tidigare skede av åldrandet, då exempelvis sjukdom tenderar att förhindra dem från att företa sig en krävande flyttning till ett annat mer lätthanterligt boende.

**Marknadsundersökning avseende seniorbostäder**

Den marknadsundersökning gällande seniorbostäder i Stenhamra som sammanställdes i mars 2013, visar med den selektering som har valts (slumpmässigt utvalda hushåll i Ekerö kommun, i åldern 55 år eller högre), att respondenterna huvudsakligen önskar hyresrätts-, eller bostadsrättslägenheter i markplan. Boende i hyresrätts-, eller bostadsrättslägenheter på plan 1 trappa eller högre upp i byggnaden prioriteras generellt lägre.

Vidare framkom att en relativt liten andel av personer som är intresserade av hyresrättslägenheter, kan tänka sig en hyresnivå över 7 000 kronor per månad. Mindre än hälften av de ensamstående kan tänka sig att betala en hyra över 5 000 kronor per månad.

Slutligen uppger omkring två tredjedelar av personer som föredrar bostadsrättslägenheter, att de är beredda att betala högst två miljoner kronor i insats. Även för bostadsrättslägenheter är betalningsviljan lägre bland ensamstående, i jämförelse med gifta/sammanboende.

**Slutsatser**

Erfarenhetsmässigt vet vi att betalningsviljan vad avser investering i bostaden, likväl som månatlig driftkostnad, har visat sig vara mycket olika - beroende på den ekonomiska och sociala situationen.

Ofta avyttrar äldre människor sitt fullbetalda enbostadshus och kan därför ofta disponera ett betydande kapital. Många personer i denna situation förvärvar istället en mindre bostadsrättslägenhet. Därför bör definitivt boende med varierande upplåtelseformer erbjudas de Ekeröbor, som oavsett betalningsförmåga, vid högre ålder väljer att flytta till en seniorbostad.

Etableringar av seniorbostäder kan utgöras av ett antal lägenheter i flerbostadshus, måhända som mindre enklaver av bostäder, integrerade i det övriga bostadsbeståndet - beroende på önskvärt serviceutbud, bland annat med avseende på tillgång till gemensamhetslokal. Mer sällan kommer seniorbostäder sannolikt att ta hela byggnadskvarter i anspråk. Det är sannolikt lämpligt att iordningställa seniorbostäder - med central lokalisering i tätortsbandet - gärna i samband med uppförande av bostadsetableringar i övrigt.

Mot bakgrund av fler, likväl som varierande individbehov och -förutsättningar, men även byggherrarnas inriktning i projekten bör (ur ett skäligt tidsperspektiv) efterfrågade upplåtelseformer finnas att tillgå. Bostadsmarknadens aktörer bör kunna erbjuda seniorbostäder med bostadsrätts- och hyresrättslägenheter, men även andels- och ägarlägenheter.

Det är önskvärt att erforderliga beslut fattas (inte minst inom ramen för byggsektorns regelverk och fastighetsskatteområdet) fattas på regeringsnivå, så att marknaden - som bedöms hantera konjunktur-, byggnads- och driftfrågor på det mest rationella sättet - stimuleras att uppföra attraktiva seniorbostäder med fullgod kvalitet.

Leif Kåsthag  
Planeringssamordnare