

Mottagare
Socialnämnden

Svar. Synpunkter på samråd om Stadsutveckling Visborg

Förslag till beslut

- Socialnämnden godkänner dokumentet *Synpunkter på samråd* som sitt svar på samrådet om Stadsutveckling Visborg.
- Paragrafen förklaras omedelbart justerad.

Sammanfattning

Det inkom 2025-01-21 en remiss från miljö- och byggnämnden avseende samråd utifrån strukturplanen och kvalitetsprogrammet som Region Gotland tagit fram för Visborgs framtida utveckling. 2025-02-21 inkom information om att remissförfrågan återkallas men att förvaltningen och nämndens ledamöter är välkomna att komma med inspel till projektet avseende samrådet. Samråd pågår till och med 2025-03-21. Förvaltningen väljer att lyfta detta som ett ärende till nämnden för att kunna lämna samlade synpunkter från socialnämnden då området Visborg är av stor vikt för socialnämndens kommande behov av nybyggnationer.

Socialförvaltningen vill framföra det behov som finns av att bygga ett särskilt boende för äldre om 90 platser samt en gruppboende om sex platser på Visborgsområdet. Det finns ett antal krav och önskemål avseende byggnadernas placering. Bland annat skall husen vara införlivade i det ordinarie bostadsbeståndet med närhet till service och kollektivtrafik. Utemiljö runt boendena är viktig samt att det tillskapas parkeringsplatser både för boende, anhängare samt personal. Institutionell prägel skall undvikas. Krav finns även avseende antal våningsplan.

Vidare vill socialförvaltningen framföra synpunkter på vissa textstycken i den strukturplan som godkändes av Regionfullmäktige 2016 samt det kvalitetsprogram som godkändes 2020.

Ärendebeskrivning

Bakgrund till samrådet

Visborg är ett av Gotlands viktigaste utvecklingsområden. Inom 20 år kan den nya stadsdelen utvecklas med flera tusen bostäder och tiotusentals kvadratmeter för olika verksamheter genom en utbyggnad som är hållbar och attraktiv, med sociala, arkitektoniska och höga miljömässiga kvaliteter. En strukturplan godkändes av Regionfullmäktige 2016 och senare ett kvalitetsprogram 2020.

Strukturplanens syfte var att ta fram direktiv för genomförande som grund för en effektiv planerings- och beslutsprocess inom Region Gotland under 2016-2025. Planen är ett politiskt styrdokument för ett stort geografiskt område, en nödvändig förutsättning för att lyckas bygga en stad. Strukturplanen har fungerat som ett underlag för detaljplaner och bygglov för att bidra till en hållbar, attraktiv och god utbyggnad av Visby. Eftersom planen sträcker sig till 2025 är det dags att uppdatera strukturplanen för Stadsutveckling Visborg.

Kvalitetsprogrammets syfte är främst att, i enlighet med fattade politiska beslut, säkerställa en god stadsbyggnad. Målet är att skapa en hållbar och attraktiv stadsdel med sociala, arkitektoniska och miljömässiga kvaliteter.

En miljökonsekvensbeskrivning som gjorts under 2024 som finns med tillsammans med planen och programmet ska ges tillfälle att ge synpunkter på. Hänsyn ska också tas till miljökonsekvensbeskrivningen och inkomna synpunkter. Efter processens slut vidtar uppföljning och eventuell övervakning av den betydande miljöpåverkan som planen kan antas ge upphov till. Syftet är att integrera miljöaspekter i planering och beslutsfattande så att en hållbar utveckling främjas.

Samråd pågår utifrån strukturplanen och kvalitetsprogrammet som Region Gotland tagit fram, där den utveckling som ska ske inom Visborg tydliggörs och konkretiseras.

Socialförvaltningens behov och önskemål vad gäller särskilt boende för äldre samt för personer med funktionsnedsättningar

Tidigare yttrande ifrån socialnämnden kopplat till Visborgsområdet

Socialnämnden har tidigare lämnat sitt yttrande avseende Förslag till detaljplan för Trombonen och Slagverket m fl, del av Visborg 1:9.

I yttrande påtalades det behov som socialnämnden har avseende byggnation av ett nytt särskilt boende för äldre på Visborgsområdet som skall byggas i egen regi på regionägd mark. Det påtalades även att det skall finnas möjlighet att bygga en gruppboende för personer med funktionsnedsättningar inom egen regi på regionägd mark på Visborgsområdet.

Pågående förstudie avseende regionägd mark

En förstudie pågår inom Mark- och exploateringsavdelningen för att säkerställa kommande behov av särskilt boende för äldre samt gruppboende för personer med funktionsnedsättningar. I den förstudien framhålls Visborg som ett bra alternativ för socialförvaltningens behov.

Under 2024 presenterades även ett första utkast för socialförvaltningen avseende inplacering av särskilt boende på regionägd mark inom Stadsutveckling Visborg.

Prognostiserat behov samt krav avseende särskilt boende för äldre

Utifrån plan för särskilt boende för äldre inom Region Gotland 2024-2033 finns behov av ytterligare två särskilda boenden kommande tioårsperiod. Enligt prognosen behövs ett boende om 90 platser till år 2029 och ytterligare ett boende om 90 platser till 2032-2033.

När det gäller krav på ett särskilt boende har socialnämnden följande önskemål:

Det skall vara möjligt att bebygga marken så att det särskilda boendet kan inrymma minst 90 lägenheter. Detta för att kunna bära sina egna kostnader för bemanning samt hälso- och sjukvårdsansvar dygnet runt.

- Önskvärt att inte alltför stora boendeenheter tillskapas och att varje boende utformas så att det positivt införlivas i den omgivande stadsmiljön.
- Långa korridorer och utsträcka byggvolymen bör undvikas.
- Byggnaden byggs i högst 3 våningar.
- Utemiljö skall finnas runt boendet, exempelvis gångvägar för rullstol.
- Att boendet planeras nära andra verksamheter/andra målgrupper.
- Boendet skall planeras i nära anslutning till service och affärer och busshållplats.

Prognostiserat behov samt krav avseende bostad med särskild service för personer med funktionsnedsättningar (gruppboende)

Utifrån plan för bostäder med särskild service för personer med funktionsnedsättningar 2022-2031 där så behövs ytterligare en till två gruppboenden om sex platser under kommande tioårsperiod.

När det gäller krav på en gruppboende har socialnämnden följande önskemål:

Gruppboendet riktar sig till personer med stort omvårdnadsbehov och behov av kontinuerlig tillsyn av personal. Gruppboendet är utformad som enskilda bostäder i direkt anslutning till gemensamma utrymmen. Boendet skall byggas i ett plan.

- Sex lägenheter i enlighet med funktionsprogram
- Utemiljö behövs (i enlighet med funktionsprogrammet LSS).
- Parkeringsplatser krävs.
- Boendet ska planeras med närhet till kollektivtrafik, service och i anslutning till ordinarie bostadsbestånd.
- Boendet skall inte ha en institutionell prägel och skall därför inte placeras i direkt anslutning till vårdboenden.

Socialförvaltningens synpunkter på nuvarande kvalitetsprogram samt strukturplan som presenteras i samband med samrådet

I kvalitetsprogrammet finns ett avsnitt om hur man tänker införliva boenden för målgrupper med särskilda behov. Nedan redovisas den text som står i dokumenten och därefter socialförvaltningens synpunkter.

KVALITETSPROGRAM VISBORG Allmän del för hela Visborgsområdet, sidan 16

Kvalitativt boende och goda livsmiljöer för alla

Inom varje delområde bör en variation av olika upplåtelseformer, boendeformer, bostadsstorlekar och prisnivåer tillåtas för att skapa plats för så många målgrupper som möjligt att bosätta sig i stadsdelen. Boende för målgrupper med särskilda behov bör placera i det ordinarie bostadsbeståndet nära kollektivtrafik och service. Detta bör säkras i ett tidigt skede, helst innan detaljplan eller markanvisning. Närområdet med direkt tillgänglighet till gångstråk, kollektivtrafik, natur och aktivitetsmöjligheter uppmuntrar till en aktiv vardag som främjar möjlighet att delta i samhället, en god hälsa och ett allmänt välbefinnande. Goda förutsättningar för äldre och personer med funktionsvariation att få jämlika förutsättningar till livskvalitet och att delta i samhället är beroende av tillgången till service, social samvaro, rekreation och möjligheten att aktivera sig. Särskilda boenden kräver en annan utformning i jämförelse med sedvanliga bostäder, vilket måste uppmärksammas redan i detaljplaneutredning. För vissa vårdgrupper ska husen helst inte överstiga två våningar. Ett första särskilt boende placeras därför med fördel i de nordöstra delarna av Visborg, nära befintlig kollektivtrafik och service. Ytterligare plats för särskilt boende bör väljas utifrån identifierade behov. Det bör också möjliggöras för trygghetsboende liksom för ett innovativt särskilt boende där par kan fortsätta att bo tillsammans, fastän endast den ena partnern har ett vårdbehov. Gruppboenden för personer med funktionsvariationer ska inte göras större än för sex boende och bör utformas som trivselskapande hemmiljöer.

Följande åsikter framförs av Socialförvaltningen avseende ovanstående text:

I texten anges inte vilka vårdgrupper som avses när man beskriver att husen helst inte skall överstiga två våningar. Socialförvaltningen har i beställning av mark till Mark- och exploateringsavdelningen angivit att ett särskilt boende för äldre skall byggas i högst tre våningar. En gruppbostad skall byggas i ett plan. I texten anges även att ett innovativt särskilt boende skall möjliggöras där par kan fortsätta att bo tillsammans, fastän endast den ena partnern har ett vårdbehov. Dessa typer av platser möjliggörs redan idag och är en del av nuvarande bestånd av särskilda boenden, benämnt som *medboende*. Socialförvaltningen ser inte behovet av att utpeka ett boende just för medboende utan den möjligheten är en del av boenden runt om ön. Av det skälet bör den texten tas bort. I övrigt är det korrekt att det är viktigt att

boenden införlivas i det ordinarie bostadsbeståndet med närhet till service och kollektivtrafik.

KVALITETSPROGRAM VISBORG Fördjupningsområde Norra Visborg samt del av Regementsområdet, sidan 11:

Samspel och identitet (social hållbarhet)

- Programområdet har utformats med en blandning av bostäder både avseende byggnadstyper, bostadstyper och upplåtelseformer, inklusive plats för särskilt boende, LSS-boende och studentboende.

Plats för en till två förskolor finns också inom området, varav en vid ”Pippitomten” och en i anslutning till platsen för särskilt boende. Genom att kombinera förskola och särskild boende kan mervärden skapas genom möten mellan generationer.

Följande åsikter framförs av Socialförvaltningen avseende ovanstående text:

Socialförvaltningen ser positivt på att programområdet har utformats så att det även kommer att planeras för särskilt boende samt LSS-boende. Detta i enlighet med de önskemål som är framförda sedan tidigare ifrån socialnämnden. Det särskilda boendet för äldre kan gärna kombineras med förskola.

Fördjupningsdelen tillhörande strukturplan Visborg, sidan 61:

Äldreboende/ trygghetsboende/ LSS-boende

Den demografiska pyramiden gör att det kommer att finnas många äldre på Gotland inom några decennier. Planeringen av ett 50-tal platser i ett nytt särskilt boende i Visby pågår för närvarande. I planeringen för framtida boenden i denna kategori kan mycket väl Visborg vara en lämplig plats. När det gäller trygghetsboende har Region Gotland inget formellt ansvar att anordna denna typ av boende. Det finns däremot privata alternativ som kanske kommer att vilja bygga trygghetsboenden i Visby och inom Visborg. Regionen kan inte helt och vill kanske heller inte styra över var dessa placeras. Dessa bör kunna lokaliseras där ”vanliga” bostäder planeras, men med extra tanke på tillgänglighet och närhet till service och vård. Det är inte utrett vilka behov det finns för boende för personer med LSS-insats inom området. Samverkan inom regionen bör ske för att utreda respektive åstadkomma detta. Det behövs idag ett gruppboende för 5 platser, men eftersom behovet styrs av individuella val är det svårt att planera långt i förväg. Om det finns hyresrätter så kan det ofta anordnas inom ramen för den vanliga bostadskön. Denna grupp bedöms inte möjlig att planera för på det här stadiet. En god tillgång på hyresrätter underlättar planeringsförutsättningarna.

Följande åsikter framförs av socialförvaltningen avseende ovanstående text:

Ovanstående avsnitt stämmer ej överens med framtagna prognos och de behov som socialförvaltningen har. Behovet är ett särskilt boende om 90 platser och inte 50 som står angivet i texten ovan.

Avseende texten gällande gruppboende så har Socialförvaltningen framfört ett behov av en gruppboende om sex platser i Visby inom kommande tioårsperiod och en förstudie pågår inom Mark- och exploateringsavdelningen där det även finns angivet att Visborgsområdet är en lämplig plats för en gruppboende om sex platser.

Socialförvaltningen gör även en bedömning att det inte blir korrekt att koppla en gruppboende till den ordinarie hyresmarknaden då en gruppboende avser en särskilt anpassad bostad med personal dygnet runt där man bor samlat i ett hus. Att hitta den boendeformen inom ordinarie hyresmarknaden kan vara mycket svårt med tanke på de krav som finns på ett gruppboende.

Bedömning

I enlighet med de behovsprognoser som finns framtagna avseende särskilt boende för äldre samt för personer med funktionsnedsättningar är förvaltningens bedömning att Norra Visborgsområdet är en mycket lämplig plats att etablera dessa boenden på. Krav och önskemål finns framtagna för hur de bör placeras i enlighet med den information som är överlämnad till Mark- och exploateringsavdelningen i samband med start av förstudier avseende boenden på regionägd mark.

Socialförvaltningen ser även att det finns gamla antaganden och felaktigheter i de dokument som bifogas i samrådet. Det är därför av vikt att de uppdateras utifrån aktuella boendeförsörjningsplaner samt de krav och önskemål som finns avseende placering av boenden.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse socialförvaltningen daterad 2025-02-13

Synpunkter på samråd om Stadsutveckling Visborg, daterat 2025-03-20

Samråd. Stadsutveckling Visborg daterad 2025-01-21

Plan för bostäder med särskild service för personer med funktionsnedsättningar 2022-2031

Plan för särskilt boende för äldre inom Region Gotland 2024-2033

Socialförvaltningen

Marica Gardell
Socialdirektör

Skickas till

Kristina Pajuäär, administrativ chef SOF

Registrator-tn@gotland.se, diarienummer TN 2024/1299