



Fastighetsnämnden

Reviderat uppdrag, LSS-boende Stationsvägen

Ärende

I mars 2015 beslutade kommunstyrelsen att ge fastighetsnämnden i uppdrag att påbörja projektering fram till bygglovshandlingar och förfrågningsunderlag för ett LSS-boende inom fastigheten Djursholm 2:218. Kommunstyrelsen beslutade parallellt med detta att ge byggnadsnämnden uppdraget att ta fram förslag till detaljplan för fastigheten.

Den 27 november 2017 beslutade kommunfullmäktige att tilldela fastighetsnämnden medel om 34 mnkr för att genomföra projektet.

Under arbetet med projektering och detaljplan har fördyrande omständigheter uppkommit. Fastigheten Djursholm 2:218 är belägen i omedelbar anslutning till Roslagsbanan. SL kräver att kommunen kan visa att nödvändiga åtgärder tas för att minimera buller, markvibrationer, samt att säkerställa att urspårningsrisker beaktas i projektet. På grund av tomtens geografiska läge behöver dagvattenhanteringen och avrinningsområdet i anslutning till tomten beaktas i projekteringen. Dessa faktorer kommer att påverka både tid och kostnad för projektet.

Tekniska kontoret föreslår därför i samråd med kommunledningskontoret att alternativa placeringar av LSS-boendet utreds. Utifrån samråd med socialkontoret och ovan nämnda ekonomiska aspekter föreslår tekniska kontoret därför att det befintliga uppdraget avseende Djursholm 2:218 avbryts och att fastighetsnämnden föreslår att kommunstyrelsen tar fram ett reviderat inriktningsbeslut för nytt LSS-boende i kommunen.



Anders Forsberg

Tekniska kontorets förslag till beslut

1. Fastighetsnämnden föreslår kommunfullmäktige besluta att avbryta befintligt uppdrag att genomföra byggnation på fastigheten Djursholm 2:218, Stationsvägen 18.
2. Fastighetsnämnden föreslår kommunstyrelsen ta fram ett reviderat inriktningsbeslut för nytt LSS-boende i kommunen.

Bakgrund

Fastighetsnämnden beslutade 2012-09-21, § 61, om uppförande av ett nytt gruppboende omfattande sex lägenheter på fastigheten Diskusen 2 i Enebyberg. Kommunstyrelsens arbetsutskott gav 2013-12-09 kommunledningskontoret i uppdrag att hitta ett alternativt läge för boendet. Kommunledningskontoret har därefter i samråd med socialkontoret och tekniska kontoret lokaliserat en fastighet på Stationsvägen 18 i Djursholm Ekeby, strax norr om Roslagsbanans station, som lämplig för ett nytt gruppboende. Med anledning av förslaget om ny lokalisering beslutade kommunstyrelsen 2015-03-30, § 51 följande:

1. Kommunstyrelsen ger byggnadsnämnden i uppdrag att utarbeta förslag till detaljplan för att möjliggöra ett gruppboende på fastigheten Djursholm 2:218.
2. Kommunstyrelsen ger fastighetsnämnden i uppdrag att inom ramen för anslagna medel påbörja projektering fram till bygglovshandlingar och förfrågningsunderlag för gruppboende inom Djursholm 2:218.

Tekniska kontoret har tillsammans med plan- och exploateringsavdelningen påbörjat projektering, genomfört en undersökning av fastighetens geotekniska förutsättningar och inlett arbetet med en ny detaljplan. 2017-11-27, § 103 beslutade kommunfullmäktige att tilldela fastighetsnämnden medel om 34 mnkr för att genomföra projektet.

Fastigheten Djursholm 2:218 är belägen nära SL:s spår (Roslagsbanan). SL:s rekommendation är att byggnader inte ska uppföras närmare än 20 m från spåren. Anledningen till detta är en eventuell risk för urspårning av tåg och vagnar samt otillåtna ljud och vibrationsnivåer från järnvägen till fastigheten. På Stationsvägen 18, kommer vissa delar av huset ligga endast 8 m från järnvägen. SL kan dock godkänna avvikelser under förutsättning att fastighetsägaren vidtar åtgärder som minimerar riskerna. Tekniska kontoret har haft kontakt med SL och av SL anlitade sakkunniga konsulter. SL har bl.a. föreslagit



Anders Forsberg

- Dubbelspår av Roslagbanan längst med hela fastigheten för att minimera urspårning av tåg och vagnar och kollision med fastigheten.
- Ljudvallar längst med hela fastigheten mot järnväg för att på så sätt minimera buller från passerande tåg
- Extra mark- och grundarbeten som minimerar överföring av vibrationer från tåg till byggnad via mark

Dessa lösningar behöver utredas, projekteras och godkännas av SL:s sakkunniga konsulter men bekostas av kommunen. De sammanlagda merkostnaderna kopplade till närheten av spåren beräknas uppgå till 12 mnkr. Förutom att detta faktum innebär kraftig fördröjning av projektet så kommer det även förlänga tiden för detaljplanarbetet. En detaljplan kan inte tas fram innan SL utrett och godkänt åtgärderna.

På grund av tomtens geografiska läge behöver dagvattenhanteringen och avrinningsområdet, i anslutning till tomten, att beaktas i projekteringen. Även dessa faktorer arbete kommer att påverka tid och kostnader för projektet.

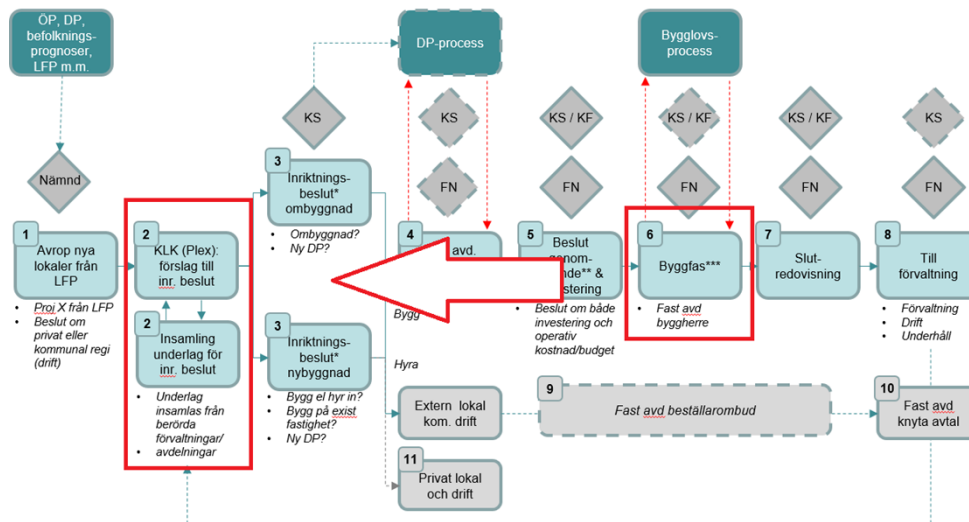
Med hänvisning till ovanstående föreslår tekniska kontoret i samråd med kommunledningskontoret att det ursprungliga uppdraget revideras och en annan fastighet i kommunens befintliga fastighetsbestånd ombildas till LSS-boende, alternativt att ett nytt boende uppförs på en annan tomt. Tekniska kontoret har identifierat lokaler, som med avsevärt lägre kostnader, tid och resurser kan byggas om till ett gruppboende. Lokalerna som identifierats är den vakanta lokalen Norra Åsgård i Djursholm, tidigare förskola, och gruppboendet på Lyckovägen i Stocksund, där nuvarande verksamhet kommer att flytta till nya lokaler i Djursholm inom fastigheten Svea 1. Utöver dessa nämnda lokaler har inga övriga alternativplaceringar utretts.

Lokalförsörjningsplanen

Kommunstyrelsen beslutade den 27 maj 2019 § 82 att godkänna strategisk lokalförsörjningsplan för åren 2020–2029. I planen påtalar socialnämnden ett behov av ett gruppboende med sex platser med verksamhetsstart 2022. Placeringen av boendet föreslås utredas inom kommunens vakanta fastighetsbestånd. Ett ändrat uppdrag till att ersätta befintligt uppdrag till att ombilda en befintlig fastighet till LSS-boende ligger därmed i linje med lokalförsörjningsplanen.

Anders Forsberg

Lokalförsörjningsprocessen



Det aktuella projektet som avser boende på fastigheten Djursholm 2:218 befinner sig för närvarande i steg 6 i lokalförsörjningsprocessen. Kommunfullmäktige har beviljat medel om 34 mnkr till Fastighetsnämnden.

Utdrag från lokalförsörjningsprocessen steg 6:

”Fastighetsnämnden får i uppdrag av kommunfullmäktige att genomföra byggnation och upphandla entreprenör för genomförande i linje med genomförandebeslut. Vid kostnadsavvikelse >10% från genomförandebeslut går ärende upp till kommunfullmäktige för tilläggsbeslut. Dock aldrig avvikelse <5 MSEK”

En ändrad placering av nytt LSS-boende med ett uppdrag om att ta fram en ny inriktning för LSS-boende innebära att steg 2 återupptas.

Utdrag från lokalförsörjningsprocessen steg 2:

”Kommunledningskontoret sammanställer underlag inför kommunstyrelsens inriktningsbeslut. Underlag lämnas av berörda förvaltningar Fastighetsnämnden/tekniska kontoret tar ställning till om behovet kan lösas inom nuvarande fastighetsbestånd eller om nybyggnation krävs. Om bedömningen görs på förvaltnings- eller nämndnivå avgörs inom ramen för delegationsordning och ordinarie uppgiftsfördelning. Underlaget inkluderar grov kalkyl för genomförande. Kan vara beslutat i tidigare skede, t ex inom ramen för DP arbetet”.



Anders Forsberg

Punkt två är således det steg i processen som måste genomföras vid ett reviderat uppdrag att uppföra LSS-boendet på en alternativ placering. För detta fordras då ett beslut från kommunstyrelsen.

Alternativa placeringar av LSS-boendet

Norra Åsgård (fastighetsbeteckning: Åsgård 8)

Norra Åsgård är belägen i Djursholm vid Vasaskolan. Fastigheten har använts som förskola men är från och med hösten 2019 tomställd då hyresgästen, på egen begäran, sagt upp hyresavtalet. Lokalernas yta uppgår till ca 550 kvm. Utformning av byggnaden samt fastighetens geografiska placering med närhet till allmän kommunikation och infrastruktur gör att lokalen med fördel kan ombildas till LSS-boende. Nackdelen är att befintlig detaljplan endast avser allmän verksamhet vilket medger bland annat skola och förskola, men inte LSS-boende. Att göra om befintlig fastighet till ett LSS-boende kräver således en ny detaljplan som medger permanentboende eller ett tillfälligt bygglov som senare kan förlängas i maximalt 15 år. Ett tillfälligt bygglov kan endast ges om det finns planer på ett permanent boende som verksamheten senare kan flytta till vid färdigställandet. Några sådana planer finns ej i dagsläget varpå ett tillfälligt bygglov inte bedöms vara aktuellt. Framtagande av en ny detaljplan som medger gruppboende innebär en lång process (2–3 år i normalfallet) samt en risk för överklagan med en långdragen juridisk process som följd.

Lyckovägens gruppboende (fastighetsbeteckning: Agronomen 7)

Fastigheten Agronomen 7 är belägen vid Lyckovägen i Stocksund. Lokalen används idag till ett LSS-boende men kommer att vara tomställd från hösten 2020 då nuvarande verksamhet flyttar till nya lokaler i Djursholm, fastigheten Svea 1, Valevägen 12. Tidpunkten kan dock ändras pga. att bygglovet för Svea 1 är överklagat och överklagansprocessen pågår. Utredning kring att anpassa boendet för den befintliga verksamheten har genomförts men valts bort då lämpliga evakueringslokaler saknas under byggtiden.

Anledningen till omlokaliseringen för verksamheten är att lokalerna inte uppfyller kraven på tillgänglighet, boendes rörelsefrihet och personalens arbetsmiljö. Utifrån detta behöver omfattande åtgärder genomföras om ett nytt LSS-boende ska ha sin verksamhet där. Den initiala bedömningen gör gällande att byggnaden delvis behöver rivas, renoveras och byggas ut.

Fastigheten Agronomen 7 har en detaljplan som medger LSS-verksamhet på platsen (Se bilaga 1). Eftersom fastigheten redan har en detaljplan som medger gruppboende fordras enbart bygglov vid en eventuell ombyggnation eller nybyggnation av ett nytt boende.



Anders Forsberg

Sammanställning

Kostnaderna har beräknats utifrån referensobjekt som är snarlika de alternativ som listas nedan. Observera att kostnadsuppskattningarna är gjorda i ett tidigt skede varpå ändringar/tillägg kan tillkomma som påverkar prisbilden. Kostnaderna nedan inkluderar även projektering samt detaljplanekostnader.

Av de totala projektbudgetarna uppskattas cirka 2 mnkr utgöras av framtagande av programhandlingar.

Samtliga projekt innebär en dimensionering för 6 lägenheter med tillhörande personalutrymmen. Den totala ytan uppgår till ca 600 kvm i samtliga alternativ.

Fastighet/Byggnad	Prognos projektkostnad	Kr/kvm	Färdigställande tid	Kommentar
Stationsvägen (Djursholm 2:218)	52 Mkr	86 000	4 år	Krävs samordning och omfattande åtgärder relaterad till SL:s spår längst med fastigheten. Därefter detaljplan och bygglov.
Norra Åsgård (Åsgård 8)	13 Mkr	21 000	4 år	Kräver ändrad detaljplan samt bygglov.
Lyckovägen (Agronomen 7)	20 Mkr	33 000	1,5 år	Finns redan detaljplan, Nytt bygglov krävs.

Det aktuella projektet att uppföra boende på Stationsvägen har för Fastighetsnämnden upparbetade kostnader på ca 1,4 mnkr. Arbetet med att ta fram detaljplan har bokförda kostnader som uppgår till ca 0,5 mnkr.



Anders Forsberg

Anna Tengelin Skoog
Teknisk direktör

Kristin Åberg Nilsson
Fastighetschef

Handlingar i ärendet

1. Tjänsteutlåtande, Reviderat uppdrag LSS-boende Stationsvägen
2. Bilaga 1, Plankarta Agronomen 7

Expedieras
Socialnämnden
Kommunstyrelsen
Kommunfullmäktige