



Fastighetsnämnden

Kv. Svea 1, Valevägen 12, Djursholm - LSS-boende förskola, program

Ärendet

Danderyds kommun förvärvade 2016-07-08 byggnaden Grindstugan förskola från Pysslingen förskolor AB. Tomtmarken har tidigare upplåtits av Danderyds kommun genom ett arrendeavtal med Pysslingen förskolor AB.

Behovet av förskoleplatser har minskat i kommundelen Djursholm och det råder brist på LSS-boenden, vilket framkommit efter samråd med socialkontoret och bildnings- och omsorgsförvaltningen (före detta utbildnings- och kulturkontoret). Detta har föranlett tekniska kontoret att undersöka lämpligheten i att förändra verksamheten i byggnaden.

Byggnadens utformning gör den lämpad för ombyggnation till LSS-boende med på 6 stycken lägenheter, inkluderande gemensamma utrymmen och personaldel. Ytterligare 3 stycken bostadslägenheter kommer att rymmas i fastigheten. Fastighetens placering samt tomtmarkens nuvarande utformning med tillhörande parkering stärker ytterligare lämpligheten för ändring av verksamhet till LSS-boende.

En tidig kostnadsbedömning av ombyggnad, utförd av extern kalkylator, visade på en total kostnad av 12 mkr.

Kostnadsbedömning av ombyggnad enligt projekterade ram-handlingar, utförd av extern kalkylator, visar på en kostnad av 16 mkr inklusive nedlagda medel. Till kalkylen tillkommer moms och kreditiv.

Kostnadsförändringen beror främst på

- Tillkommande VS och bergvärmeanläggning. Valet att gå över till bergvärme baseras på det omfattande ingreppet som krävs i teknikrummet, bristen på plats, miljöpåverkan, ålder på befintlig installation och att det ger ett minskat energibehov för kommande verksamhet. ~ 600tkr
- Tillkommande kyla. ~ 200tkr
- Tillkommande boendesprinkler på grund av verksamhetsklass. ~ 400 tkr
- Ventilationslösning med ftx. Ftx ger tekniska kontoret möjligheten att återvinna så mycket energi som möjligt i varje enhet, tekniska



kontoret slipper även ett stort antal svårtillgängliga brandspjäll på vind. ~ 400 tkr

- Tillkommande el, tele, data. ~ 1mkr
I denna post ingår bland annat data till fastigheten med 100 tkr, brandlarm fullskydd med 300 tkr och ny fastighetscentral med 400 tkr.
- Utökad arbetsplatsomkostnad och platsadministration. Beräknat som %-påslag på en ökade totalkostnaden. ~ 400 tkr

Den tidiga grova kalkylen har utgått från en total BTA på 550kvm, men den uppmätta faktiska ytan är 570 kvm, dvs den tidiga kalkylen saknade kostnader för 20 kvm BTA.

Arbete pågår inom kommunledningskontoret med detaljplaneändring.

Tekniska kontorets förslag till beslut

1. Fastighetsnämnden beslutar att för sin del godkänna tekniska kontorets programarbete för Svea 1 och överlämnar det till kommunstyrelsen för godkännande.
2. Under förutsättning att programmet godkänns av kommunstyrelsen, hemställer fastighetsnämnden hos kommunstyrelsen om investeringsanslag om 16 mkr för Svea 1.

Konsekvensbeskrivning

I det fall medel inte tilldelas kan uppdrag inte utföras, vilket innebär att tekniska kontoret inte kan utföra sitt uppdrag att tillgodose ändamålsenliga lokaler för kommunens verksamheter.

Bakgrund

Danderyds kommun förvärvade i juli 2016 byggnaden, f.d. förskola, på Valevägen 12, från Pysslingen förskolor AB. Tomtmarken ägs av Danderyds kommun och har tidigare arrenderats ut till Pysslingen förskolor AB.

Då behovet av förskoleplatser minskat i kommunen och det samtidigt råder brist på LSS-bostäder har tekniska kontoret undersökt lämpligheten i att använda byggnaden till LSS-boende. Fastighetsnämndens förslag enligt protokoll 2016-09-08 § 44 omfattar sex LSS lägenheter inklusive gemensamma utrymmen och personaldel. Kostnad för ombyggnaden beräknades då grovt uppgå till 11 mnkr.



De planerade LSS lägenheterna har därefter konstaterats vara för stora ytmässigt, över 50 kvm. En mer lämplig storlek är ca 40 kvm per lägenhet, vilket förordas av socialstyrelsen. Ytstorleken är även en förutsättning, enligt IVO Inspektionen för vård – och omsorg, för att möjliggöra avskiljbart sovrum alternativt kök. Det innebär att ytterligare lägenheter kan inrymmas i byggnaden.

Ett nytt förslag är därför att tre bostadslägenheter som kommunen kommer kunna förfoga över bör ingå i ombyggnaden. Plan – och exploateringsavdelningen har fått i uppdrag av byggnadsnämnden att ändra ändamålet i befintlig detaljplan från förskola till bostäder. Preliminär tidplan innebär beslut om ändrad detaljplan till hösten 2017, byggnation vintern 2018 och beräknad inflyttning i gruppboenden hösten 2018

Projektering av handlingar har utförts i enlighet med förutsättningar ovan. Projekteringen har skett enligt BBR, Danderyds kommuns projekteringsanvisningar samt Övergripande program LSS daterad 2016-12-16.

Kostnad för ombyggnaden beräknas uppgå till 16 mkr.

Anna Tengelin Skoog
Teknisk direktör

Kristin Åberg Nilsson
Fastighetschef

Bilagor:

1. Projektplan
2. Kalkyl daterad 2017-08-24
3. Ritningar
 - A-01.1-001
 - A-40.1-110
 - A-40.1-111
 - A-40.1-112
 - A-40.3-101
 - A-40.3-102
 - A-40.3-103