



Anders Forsberg

Anna Helin

*** SEKRETESS ***

Kommunstyrelsen

Genomförandebeslut avseende korttidsboende i Djursholm

Ärende

Med föreliggande ärende sker avrapportering gällande program för korttidsboende på fastigheten Ginnungagap 2 i Djursholm. Ärendet innebär att kommunfullmäktige fattar beslut om genomförande för projektet. De nu framtagna programhandlingarna ligger till grund för den bygglovsansökan som beviljades av byggnadsnämnden den 7 september 2022 (§ 108) samt utgör även grund till det förfrågningsunderlag som är under framtagande inför kommande upphandling av totalentreprenör. Programhandlingarna uppfyller socialförvaltningens krav på byggnaden i enlighet med det funktionsprogram som arbetats fram i projektet. Programhandlingarna är underlag till den kostnadskalkyl inklusive hyresbedömning som nu utförts.

Rödmarkerad text anger sekretessbelagd uppgift enligt 19 kap 3 § offentlighets- och sekretesslagen.

Kommunledningskontorets förslag till beslut

Kommunstyrelsens förslag till kommunfullmäktige

1. Kommunfullmäktige beslutar att projektet korttidsboende på fastigheten Ginnungagap 2 i Djursholm ska genomföras i enlighet med tjänsteutlåtande daterat 2022-11-01.
2. Kommunfullmäktige noterar att kommunstyrelsen redovisade ett indikativt hyresbelopp om cirka 10 miljoner kronor per år.



Anders Forsberg

Anna Helin

Bakgrund

Kommunstyrelsen beslutade den 9 juni 2014 (§ 82) att ge byggnadsnämnden i uppdrag att utarbeta förslag till detaljplan för Ginnungagap 1 och 2. Syftet med förslaget var att möjliggöra uppförande av särskilt boende samt korttidsboende.

Kommunstyrelsen beslutade 2017-04-03, § 45, att ge kommunledningskontoret i uppdrag att sälja del av fastigheterna Ginnungagap 1 och 2 för uppförande av vård och omsorgsboende. I beslutet framgår att det planerade korttidsboendet på fastigheterna kommer att uppföras i egen regi och inte påverkas av markförsäljningen.

Fastighetsnämnden gav den 8 mars 2018 (§ 16) tekniska kontoret i uppdrag att påbörja förstudie för utredning av korttidsboende på fastigheterna Ginnungagap 1 och 2.

Parallellt med att tekniska kontoret utfört förstudie har kommunledningskontoret utfört planuppdrag för ny detaljplan på fastigheterna för både korttidsboende och vård- och omsorgsboende på fastigheterna.

Fastighetsnämnden beslutade den 9 maj 2019 (§ 33) att uppdra till tekniska kontoret att starta programhandling till en kostnad om 3 miljoner kronor, samt att återrapportera till nämnden i samband med genomförandebeslut.

Fastighetsnämnden beslutade den 5 september 2019 (§ 57) att ställa sig bakom framtaget planförslag.

Kommunstyrelsen beslutade den 30 september 2019 (§ 138) att godkänna att fastighetsnämnden tar fram programhandling samt att kostnaden om cirka 3 miljoner kronor ryms inom befintlig investeringsram.

Kommunfullmäktige beslutade den 30 mars 2020 (§ 35) att anta förslag till detaljplan för Ginnungagap 2 m.fl.

Fastighetsnämnden beslutade den 22 april 2021 (§ 30) att ställa sig bakom de gestaltungsprinciper som tagits fram som ett resultat av den samskapande dialog som hållits med invånare i kommunen.

Detaljplanen vann laga kraft den 11 november 2021 då Mark- och miljööverdomstolen avslog ytterligare prövningstillstånd.

Fastighetsnämnden beslutade den 17 mars 2022 (§ 16) att ställa sig bakom att bygglov skickas in avseende korttidsboende på fastigheten Ginnungagap 2 m.fl.

Lantmäteriet har fattat beslut angående avstyckning och fastighetsreglering enligt detaljplanen. Korttidsboendet får fastighetsbeteckningen Ginnungagap 2.



Anders Forsberg
Anna Helin

Socialnämnden lämnade svar på bygglovsremiss den 9 september 2022 (§ 90) där nämnden ansåg att de inte kan inkomma med svar på grund av begränsat beslutsunderlag.

Byggnadsnämnden beviljade bygglov den 7 september 2022 (§ 108). Två parter har överklagat bygglovet.

Fastighetsnämnden beslutade den 29 september 2022 (§ 57) att föreslå kommunfullmäktige att genomföra projektet och hemställde hos kommunfullmäktige om investeringsanslag för produktion av korttidsboendet.

Socialnämnden beslutade den 26 oktober 2022 (§ 97) att godkänna föreliggande planering med avdelningskök på planerat korttidsboende.

Kommunledningskontorets utredning

I programmet har byggnadens funktioner och krav specificerats. Utformning och gestaltningar har tagits fram samt tekniska lösningar som säkerställer att alla byggtekniska krav uppfylls.

Socialnämnden har som beställare i samråd med tekniska kontoret tagit fram ett projektspecifikt funktionsprogram kallat "*Funktionsprogram korttidsboende Ginnungagap, Danderyds kommun*" med senaste revidering 2022-03-23, se SN2022-0104 och FN 2018-0068. Programmet är ett kravställande arbetsdokument som beskriver de funktioner och krav som är styrande.

En samskapande dialog formulerades och utfördes tillsammans med byggherren för det intilliggande vård och omsorgsboendet. I den samskapande dialogen har alla invånare i kommunen blivit inbjudna till att, i en digital enkätform, svara på vilken typ av utformning de tycker skulle vara fin på platsen. Resultatet från dialogen har sammanställts till ett arbetsdokument kallat "*Gestaltungsprinciper*" som båda byggherrarna ställt sig bakom. På så vis har projekten kunnat säkerställa en kvalitet, samhörighet och lokal förankring byggnaderna emellan, vilket även är ett krav i detaljplanen.

Program

Korttidsboendet inrymmer 27 lägenheter i tre avdelningar. Byggnaden är en tvåvåningsbyggnad med stomme i KL-trä, ljus putsad fasad och valmat plåttak med solceller på takytorna som vetter mot söder och väster. En uteplats och en balkong stor nog att få ut sänliggande boende, finns i sydväst.

Varje avdelning består av 9 lägenheter med litet pentry, tillgänglighetsanpassade WC, sovdel samt sittytorna. På avdelningen finns de gemensamma funktionerna exempelvis matsal, serveringskök vardagsrum, tvätt m.m. På plan två finns möjlighet att öppna upp vardagsrum/matsal

Anders Forsberg
Anna Helin

mellan avdelningarna för att på så vis möjliggöra en större lokal för sammankomster.

Byggnaden innefattar även personalytor, varumottagning, plats för rehabilitering och sjukgymnastik m.m.

Den utvändiga gestaltningen tillsammans med byggnadens form och placering bildar en skyddad innergård i sydväst. Planteringar och växter är planerade utifrån ett koncept kallat sinnenas trädgård, där växternas dofter, struktur och utseende ska väcka både sinnen och minnen för de boende. Växterna bidrar även till en lummig vårdmiljö vilket ger många fina kvaliteter i form av skugga, fukt och omhändertagande av dagvatten.

Hållbarhet

Projektet följer det senaste regelverket avseende miljö och energi där BBR de senaste åren ställer allt hårdare krav. Projektet uppfyller fastighetsnämndens beslutade miljöstandard med miljöbyggnad guld avseende energi och miljöbyggnad silver i övrigt. Fastigheten kommer att producera sin egen el under stor del av året med hjälp av solceller placerade på alla syd- och västvända tak.

Miljöbyggnad är ett system anpassat för svenska förhållande. Certifieringen säkerställer att hållbarhet tas med genom hela projektet utifrån 16 olika indikatorer. Inom tre år efter färdigställande görs en uppföljande kontroll att de teoretiska beräkningarna även uppfylls i praktiken.

I enlighet med nya krav från boverket kommer miljödeklaration tas fram i färdigställandeskedet. I nuläget ställer inte boverket krav på gränsvärden för deklarationen, men tekniska kontoret överväger att vid upphandling av entreprenör ställa krav som utvecklar det krav som miljöbyggnad ställer avseende grund och stomme för hela byggnaden.

Tider

Fastighetsnämnden eftersträvar att hitta så effektiva lösningar som möjligt för att korta ledtiderna så mycket som det går. Fastighetsnämnden planerar därför att gå ut med förfrågan av totalentreprenör under perioden december – februari 2022 - 2023 samt villkora avtalet med att kommunfullmäktige fattar beslut angående medelsansökan och även formulera en möjlighet till avbrytande av avtal i det fall bygglovet inte vinner laga kraft. Förslag till beslut avseende upphandlingskriterier planeras att behandlas i Fastighetsnämnden under december månad.

Bygglovet är i nuläget överklagat till Länsstyrelsen, med möjlighet att överklaga i flera instanser.

Anders Forsberg
Anna Helin

Givet att genomförandebeslut tas i kommunfullmäktige, att kommande upphandling inte överklagas är det projektets målbild att projektet kan färdigställas under 2025.

Ekonomi

Den totala budgeten för projektet bedöms vara cirka [REDACTED] och bygger på en kalkyl som togs fram i april 2022. Kostnadsläget framåt avseende räntor, material och leveranser är för närvarande mycket svårbedömt. Fastighetsnämnden föreslår därför att investeringsanslaget regleras med entreprenadindex E84 med april 2022 som basmånad. Fastighetsnämnden föreslår att sammanvägningsindex123 för byggnadsarbeten med stomme av trä används. Samma index föreslås anges vid upphandling av entreprenad.

Utformningen av byggnaden har givits en extra omsorg kring detaljer och kvalitet jämfört med många andra nyproducerade vårdboenden idag utifrån ambitionen att byggnaden ska bidra och ge ett positivt värde i stadsbilden.

Årshyran beräknas uppgå till cirka 10 miljoner kronor för socialnämnden. Hyresnivån är beräknad utifrån komponentavskrivning och bedömda driftskostnader.

Av de totala hyreskostnaderna utgör driftkostnaderna cirka 1 miljon kronor där elkostnader uppskattas till 0,1 miljoner kronor, fastighetsskötsel avseende byggnaden till 0,5 miljoner kronor, tillsyn och skötsel utvändigt mark 0,1 miljoner kronor samt övrigt uppgående till 0,3 miljoner kronor.

De totala kapitalkostnaderna uppgår till cirka 8,5 miljoner kronor i enlighet med kommunens komponentavskrivningsplan.

Tillkommer gör overheadkostnader som beräknas uppgå till cirka 0,5 miljoner kronor.

Räntan är satt till 1,25%.

Risker

Ekonomiska risker finns kopplade till världsläget och en kommande upphandling.

Färdigställandetiden kan komma att påverkas i det fall överklagandet av bygglovets går vidare i flera instanser och dels om entreprenadupphandlingen överklagas.

Markförhållandena är svåra, geundersökningen visar på ytterst lite bärighet vilket innebär omfattande förstärkningsåtgärder för att undvika att marken sätter sig i förhållande till den pålade byggnaden. Förstärkning av marken kommer att krävas både för byggnaden, ledningar fram till byggnaden och

Anders Forsberg
Anna Helin

väg och parkeringsytor kring byggnaden. I den nu framtagna kostnadskalkylen finns en uppskattad budgetmarginal avseende mark med.

På fastigheten intill planeras för ett privat vård- och omsorgsboende som projektet kommer behöva ta hänsyn till under produktionen, både avseende bärighet samt logistisk samordning då de båda fastigheterna har gemensam in och utfart med begränsade möjligheter för etableringar och provisorier.

Kommunledningskontorets yttrande

Fastighetsnämnden har den 28 september 2022 (§ 57) föreslagit kommunfullmäktige att genomföra projektet korttidsboende på fastigheten Ginnungagap 2 till en total kostnad om [REDACTED]. Kommunledningskontoret vill belysa att den totala budgeten därmed är högre än förslag till budget 2023.

Vidare redovisar fastighetsnämnden ett indikativt hyresbelopp om 10 miljoner kronor årligen. Kommunledningskontoret kan konstatera att utformningen av korttidsboendets invändiga och utvändiga miljö har genomförts i nära samverkan med socialförvaltningen och att ett projektspecifikt funktionsprogram har varit styrande för projektets utformning.

Kommunledningskontoret konstaterar i enlighet med fastighetsnämnden att det ekonomiska världsläget är och förmodligen kommer att vara svårbedömt under en överskådlig tid. Detta faktum är en ekonomisk risk för projektets totala budget och det finns en risk att det ekonomiska världsläget kan komma att innebära fördyringar för projektets genomförande som inte är kända i dagsläget. Alla kostnadsavvikelser större än 10 % gentemot beslutad budget ska i enlighet med kommunens lokalförsörjningsprocess återrapporteras till kommunfullmäktige för tilläggsbeslut.

Bygglovets för korttidsboendet är överklagat till länsstyrelsen som ännu inte beslutat i ärendet. Utifrån de genomsnittliga handläggningstider som länsstyrelsen angivit finns en risk att del i fastighetsnämnden angivna målbilden om byggnadens färdigställande under första kvartalet 2025 kan komma att förlängas något. Bedömningen är, utifrån de överklagande som nu inkommit samt risk för ytterligare överklaganden, att färdigställandet av korttidsboendet kan komma att förskjutas framåt i tiden. Bedömningen att projektet färdigställs under 2025 kvarstår dock trots detta faktum.

Ekonomiska konsekvenser

Givet att genomförandebeslut fattas i kommunfullmäktige och att inkomna anbud ligger i linje med framtagna kostnadskalkyl kommer kommunen att belastas med en investering om cirka [REDACTED] med indexjustering E84 med april som basmånad. Socialnämnden beräknas få uppbära en årshyra om cirka 10 miljoner kronor, vilken täcker



Anders Forsberg
Anna Helin

fastighetsnämndens samlade driftkostnad, avskrivningar, räntor och overheadkostnader.

Av de totala hyreskostnaderna utgör driftkostnaderna cirka 1 miljon kronor där elkostnader uppskattas till 0,1 miljoner kronor, fastighetsskötsel avseende byggnaden till 0,5 miljoner kronor, tillsyn och skötsel utvändigt mark 0,1 miljoner kronor samt övrigt uppgående till 0,3 miljoner kronor.

De totala kapitalkostnaderna uppgår till cirka 8,5 miljoner kronor i enlighet med kommunens komponentavskrivningsplan.

Tillkommer gör overheadkostnader som beräknas uppgå till cirka 0,5 miljoner kronor.

Räntan är satt till 1,25%.

Johan Lindberg
Kommundirektör

Björn Wallgren
Ekonomichef

Handlingar i ärendet

1. Tjänsteutlåtande, Genomförandebeslut avseende korttidsboende i Djursholm; öppet
2. Tjänsteutlåtande, Genomförandebeslut avseende korttidsboende i Djursholm; maskerat
3. Ritningar och illustrationer
4. Kalkylkostnad; öppen
5. Kalkylkostnad; maskerad
6. Fastighetsnämndens beslut, 2022-09-29 § 57
7. Socialnämndens beslut, 2022-09-26 § 97, inklusive särskilt uttalande
8. Byggnadsnämndens beslut, 2022-09-07 § 108
9. Socialnämndens beslut, 2022-09-05 § 90
10. Fastighetsnämndens beslut, 2022-03-17 § 16, inklusive särskilda uttalanden

Expedieras
Socialnämnden
Fastighetsnämnden