

Anders Forsberg

Kommunstyrelsen

Planeringsinriktning för LSS-boende på Lyckovägen, Agronomen 7, och avbrytande av planuppdrag för LSS-boende på Stationsvägen, Djurholm 2:218

Ärende

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

Den 27 och den 30 november 2017 (§ 103) beslutade kommunfullmäktige att tilldela fastighetsnämnden medel om 34 miljoner kronor för att genomföra projektet.

Under arbetet med projektering och detaljplan har försvårande och fördyrande omständigheter uppkommit. Den föreslagna tomten är belägen i omedelbar anslutning till Roslagsbanan. Trafikförvaltningen kräver att kommunen kan visa att nödvändiga åtgärder vidtas för att minimera buller och markvibrationer samt säkerställa att urspårningsrisker beaktas i projektet. På grund av den aktuella tomtens lokalisering vid en lågpunkt behöver även särskild hänsyn tas till avrinning och dagvattenhantering inom och i anslutning till planområdet. Sammantaget innebär dessa faktorer att projektets tidplan och kostnad kommer att påverkas.

Tekniska kontoret har tillsammans med kommunledningskontoret utrett alternativa lösningar och placeringar för nytt LSS-boende. Utredningen har visat att det mest lämpade alternativet med avseende på ekonomi och tid för färdigställande är en om- och tillbyggnad av befintlig byggnad inom kommunens fastighet Agronomen 7 i Stocksund. Fastighetens detaljplan medger LSS-boende. Befintlig lokal kommer att bli tomställd i början av år 2021 då nuvarande verksamhet flyttar till lokaler inom kommunens fastighet Svea 1.

Anders Forsberg

Fastighetsnämnden har den 19 september 2019 (§ 67) beslutat att avbryta uppdrag att genomföra nytt LSS-boende på del av Djursholm 2:218 (Stationsvägen) och överlämnat åt kommunstyrelsen att fatta inriktningsbeslut om alternativ lösning. Socialnämnden beslutade den 27 april 2020 (§ 43) att aktualisera sin beställning av nytt LSS-boende och föreslå kommunstyrelsen att alternativa placeringar utreds.

Kommunledningskontoret föreslår därför att planuppdraget avseende nytt gruppboende på del av Djursholm 2:218 avbryts samt att fastighetsnämnden ges i uppdrag att ta fram lokalprogram för om- och tillbyggnad inom Agronomen 7 i enlighet med kontorets förslag till inriktning.

Kommunledningskontorets förslag till beslut

Kommunstyrelsens beslut

1. Kommunstyrelsen godkänner kommunledningskontorets utredning och förslag till planeringsinriktning för nytt LSS-boende på Lyckovägen, Agronomen 7.
2. Kommunstyrelsen ger byggnadsnämnden i uppdrag att avbryta planuppdraget för nytt LSS-boende inom Djursholm 2:218.
3. Kommunstyrelsen ger fastighetsnämnden i uppdrag att ta fram lokalprogram inför genomförandebeslut liksom ett bebyggelseförslag för LSS-boende på fastigheten Agronomen 7 samt att bevilja medel för detta om 2 miljoner kronor.

Kommunstyrelsens förslag till kommunfullmäktige

4. Kommunfullmäktige noterar att planuppdraget avseende gruppboende på del av Djursholm 2:218 avbryts varför den outnyttjade delen av investeringsanslagen som tilldelades av kommunfullmäktige den 27 och den 30 november 2017 (§ 103) inte tas i anspråk.

Bakgrund

Fastighetsnämnden beslutade den 21 september 2012 (§ 61) om uppförande av ett nytt gruppboende omfattande sex lägenheter på fastigheten Diskusen 2 i Enebyberg. Kommunstyrelsens arbetsutskott gav den 9 december 2013 (§ 151) kommunledningskontoret i uppdrag att hitta ett alternativt läge för boendet då ombyggnation av befintlig fastighet inte kunnat lösas på en, för verksamheten, ändamålsenlig utformning.

Kommunledningskontoret har därefter i samråd med socialkontoret och tekniska kontoret lokaliserat en fastighet på Stationsvägen 18 i Djursholms Ekeby, strax norr om Roslagsbanans station, som lämplig för ett nytt gruppboende. Mot bakgrund av detta beslutade kommunstyrelsen

Anders Forsberg

den 30 mars 2015 (§ 51) att ge byggnadsnämnden i uppdrag att ta fram en detaljplan för att möjliggöra ett LSS-boende på platsen samt att uppdra till fastighetsnämnden att ta fram programhandlingar för boendet.

Tekniska kontorets fastighetsavdelning har sedan dess, tillsammans med plan- och exploateringsavdelningen, tagit fram bebyggelseförslag, genomfört undersökning av fastighetens geotekniska förutsättningar som underlag till arbetet med en ny detaljplan.

Kommunfullmäktige beslutade den 27 och 30 november 2017 (§ 103) att tilldela fastighetsnämnden medel om 34 miljoner kronor för att genomföra projektet.

Den föreslagna tomten, en del av fastigheten Djursholm 2:218, är belägen nära Trafikförvaltningens järnvägsspår (Roslagsbanan) vid Stationsvägen, Djursholms Ekeby. Trafikförvaltningens rekommendation är att byggnader inte ska uppföras närmare än 20 m från spåren. Anledningen till detta är risken för urspårning av tåg och vagnar samt ljud- och vibrationsnivåer från järnvägen som överskrider tillåtna gränsvärden. På Stationsvägen kommer delar av huset endast vara ca 8 m från spårområdet. Trafikförvaltningen kan dock medge förhållandena under förutsättning att fastighetsägaren vidtar åtgärder som minimerar riskerna. Tekniska kontoret har haft kontakt med Trafikförvaltningen och av Trafikförvaltningen anlitate sakkunniga konsulter. Trafikförvaltningen har bland annat föreslagit följande:

- Ljuddämpande vall/skärm längs fastigheten mot spårområdet för att på så sätt minimera buller från passerande tåg
- Åtgärder i mark och grundläggning som minimerar överföring av vibrationer från tåg till byggnad via mark
- Skyddsräll längs med fastigheten för att minimera urspårning av tåg och vagnar samt kollision med fastigheten.

Dessa lösningar kräver omfattande utredningar som sedan måste projekteras och godkännas av Trafikförvaltningens sakkunniga konsulter. Åtgärderna kommer att bekostas av kommunen. De sammanlagda merkostnaderna kopplade till närheten av spåren beräknas uppgå till 12 miljoner kronor. Förutom att dessa förutsättningar innebär kraftig fördröjning av projektet så kommer det även förlänga tiden för detaljplanarbetet. Detaljplanen kan inte färdigställas och antas innan Trafikförvaltningen utrett och godkänt åtgärderna.

På grund av tomtens lokalisering till en lågpunkt behöver avrinning och dagvattenhantering inom och i anslutning till tomten beaktas särskilt vid projektering av mark och byggnad, liksom i detaljplanarbetet. Även dessa faktorer innebär arbete som kan påverka tidplan och kostnader i projektet.

Anders Forsberg

Med hänvisning till ovanstående föreslog tekniska kontoret i samråd med kommunledningskontoret till fastighetsnämnden att det ursprungliga uppdraget skulle revideras och att en annan fastighet i kommunens befintliga fastighetsbestånd skulle ombildas till LSS-boende.

Fastighetsnämnden beslutade den 19 september 2019 (§ 67) att avbryta genomförandet av nytt LSS-boende vid Stationsvägen och överlämna åt kommunledningskontoret att utreda en ny inriktning.

Socialnämnden beslutade den 27 april 2020 (§ 43) att aktualisera sin beställning av nytt LSS-boende och föreslå kommunstyrelsen att alternativa placeringar skulle utredas.

Utredningens förutsättningar

Syfte och avgränsning

Utredningens syfte är att finna ett alternativ till genomförande av det LSS-boende med 6 bostadslägenheter vid Stationsvägen i Djursholm som fastighetsnämnden den 19 september 2019 (§ 67) beslutade att avbryta. En alternativ lokalisering av boendet syftar till att minska kostnader samt förkorta projektiden fram till och med inflyttning. Utredningen avgränsas till att undersöka kommunens fastigheter med eventuella vakanta lokaler som bedöms kunna ställas om till LSS-boende. Nybyggnation av ett boende har inte beaktats inte i utredningen då detta skulle innebära såväl längre genomförandetid som ökade projektkostnader.

Förutsättningar

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 önskad verksamhetsstart 2022. Placeringen av boendet föreslås utredas inom kommunens vakanta fastighetsbestånd.

Anders Forsberg

Lokalförsörjningsprocessen (LFP)

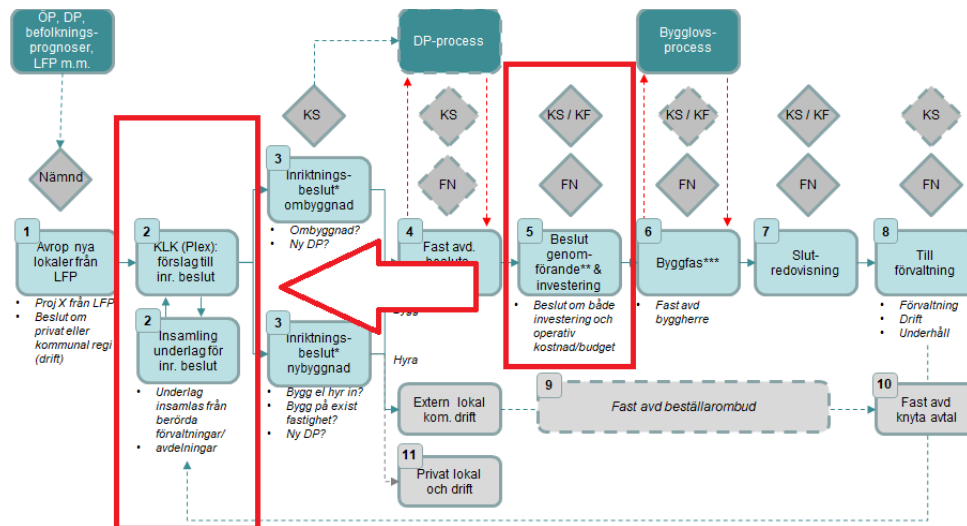


Bild. Illustration lokalförsörjningsprocessen

Projektet avseende ett nytt LSS-boende på del av fastigheten Djursholm 2:218 (Stationsvägen) befann sig i projekterings- och detaljplaneskede när det avbröts. Kommunfullmäktige har genom tidigare beslut om genomförande och investering (enligt steg 5 i LFP) beviljat medel om 34 miljoner kronor till Fastighetsnämnden för att uppföra boendet. Lokalförsörjningsplanens nästkommande steg 6 skulle innebära att entreprenör upphandlas och bygglovhandlingar projekteras inför byggstart, som kan ske tidigast när ny detaljplan vunnit laga kraft.

Arbetet med detaljplanen för att möjliggöra boendet vid Stationsvägen, inklusive utredningar och underlag förknippade med planarbetet, har härmed också stoppats.

Förändringen i uppdraget som innebär att ta fram alternativt förslag på lokalisering av nytt LSS-boende utifrån rådande behov betyder en återgång till steg 2 och 3 i LFP, dvs. att utreda och besluta ny inriktning för projektet.

Socialkontorets/Socialnämndens behov

Socialnämnden har genom ett förnyat avrop (SN 2020/0077) tydliggjort verksamhetens behov:

- Gruppboendestaden är ett boendeanternativ för personer som har omfattande tillsyn- och omvårdnadsbehov med både fysiska och

Anders Forsberg

kognitiva funktionsnedsättningar. Behov av personal mer eller mindre kontinuerligt dygnet runt.

- En gruppbostad ska bestå av fem till sex lägenheter som är grupperade kring gemensamma utrymmen.
- Lämpligt referensvärde för lägenhetens storlek är 43-45 kvm. Den totala ytan beräknas uppgå till 450-500 kvm BTA. Riktvärde för storlek på tomt är ca 2500 kvm.
- Gruppbostäder bör vara förlagda till vanliga bostadsområden och de bör utformas så att de inte får en institutionell prägel. Lokaliseringen bör ta hänsyn till närliggande gruppbostäder för att uppnå en geografisk jämn fördelning.
- Närhet till kommunikation och service.
- Gruppboستaden ska medge god rörelsefrihet och vändradie med rullstol och personal ska utan hinder kunna hjälpa de boende.

Kommunledningskontorets utredning

Planuppdrag

Kommunstyrelsen beslutade den 30 mars 2015 (§ 51) att ge byggnadsnämnden i uppdrag att ta fram en detaljplan för att möjliggöra ett LSS-boende inom del av Djursholm 2:218.



Bild. Tidigare lokaliseringsförslag inom del av Djursholm 2:218 (Stationsvägen)

Med anledning av fastighetsnämndens beslut den 19 september 2019 (§ 67) att avbryta genomförandet av nytt LSS-boende vid Stationsvägen behöver även planuppdraget formellt återtas genom kommunstyrelsens inriktningsbeslut.

Anders Forsberg

Alternativa placeringar av LSS-boendet

Utredning av alternativa placeringar för ett LSS-boende med 6 lägenheter har utgått från en förutsättningslös inventering av samtliga vakanta lokaler som fastighetsavdelningen ansvarar för och ägs av kommunen eller Djursholms AB. Samtliga vakanser som undersökts har idag ingen hyresgäst/alternativt kommer bli vakanta framöver.

Inventeringen har utgått ifrån socialnämndens/socialkontorets funktionsbehov med avseende på lokalens storlek, geografisk placering samt möjligheten till en god tillgänglighet in- och utvändigt på fastigheten. Fastighetsavdelningen har bistått i att undersöka lokalernas tekniska förutsättningar för en anpassning till ett LSS-boende. Slutligen har fastigheternas detaljplanebestämmelser kartlagts. Socialnämndens ambition är att boendet ska tas i bruk år 2022. Kommunledningskontoret bedömer att denna tidplan inte kan hållas om befintliga detaljplaner måste ändras för att medge LSS-boende. Inventeringen som gjorts i samråd med tekniska kontoret visar att endast en fastighet i kommunens bestånd uppfyller de grundläggande krav som ställs på färdigställandetid eller ekonomiska förutsättningar. Det alternativ som kontoret bedömt som genomförbart och därför utrett vidare är fastigheten Agronomen 7 i Stocksund.

Fastigheten Agronomen 7



Bild. Lyckovägens gruppboende (Agronomen 7)

Fastigheten Agronomen 7 är belägen vid Lyckovägen i Stocksund. Lokalen används idag som gruppboende men kommer att bli tomställd under första

Anders Forsberg

kvartalet 2021 då nuvarande verksamhet flyttar till nya lokaler på Valevägen 12 i Djursholm (fastigheten Svea 1).

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

Utredning rörande renovering och anpassning av boendet för den befintliga verksamheten har genomförts tidigare men åtgärden har valts bort då lämpliga evakueringslokaler saknas under byggtiden.

Gällande detaljplan

Gällande detaljplan för fastigheten Agronomen 7 medger gruppbostäder för äldre och personer med särskilda behov (se bilaga 1). Eftersom planbestämmelserna redan medger gruppboende fordras enbart bygglov vid en eventuell ombyggnation eller nybyggnation för planerat LSS-boende. Det innebär att projektiden förkortas väsentligt jämfört med vid behovet att även ta fram en ny detaljplan för att möjliggöra byggnationen.

Projektet bedöms kunna genomföras utan avvikelser från gällande plan.

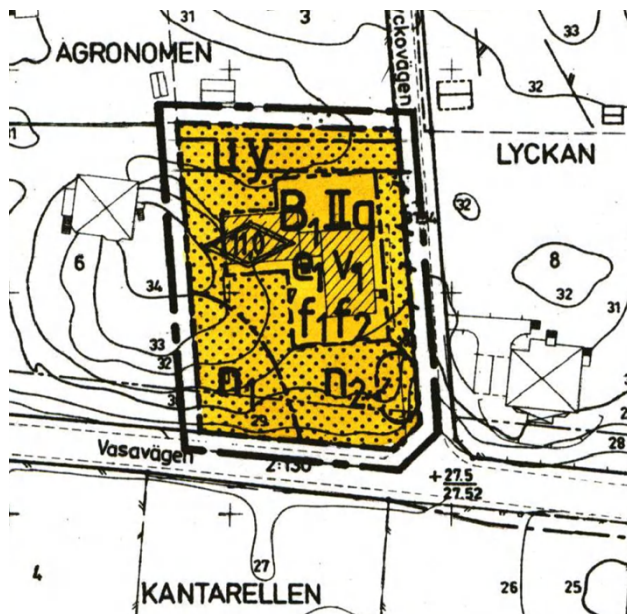


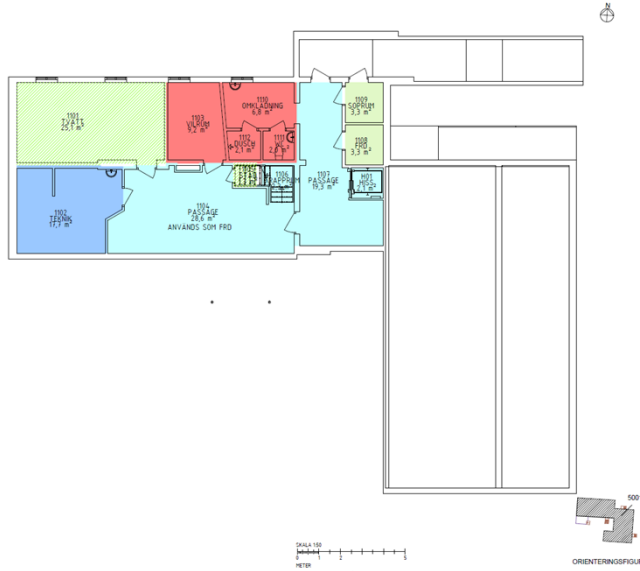
Bild. Plankarta, Agronomen 7



Anders Forsberg

Befintlig planlösning Agronomen 7

Källarplan

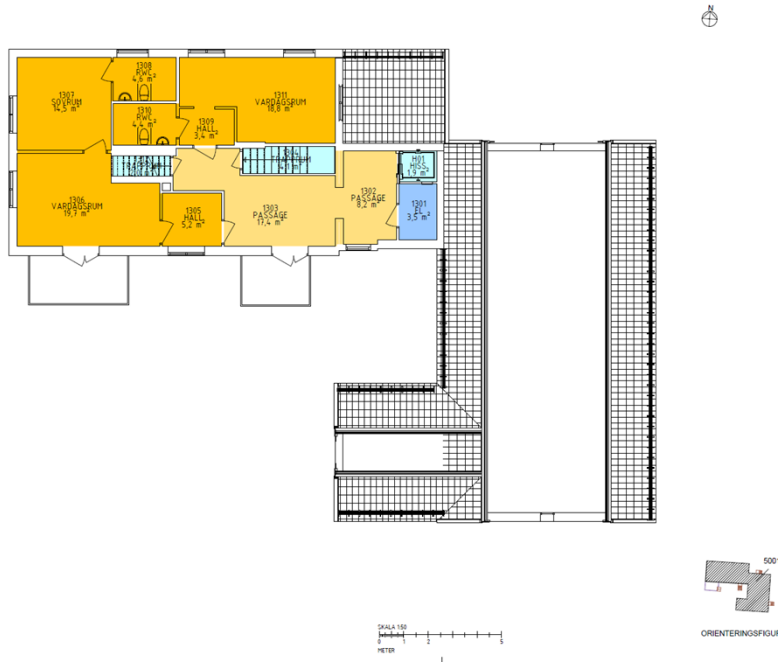


Entréplan

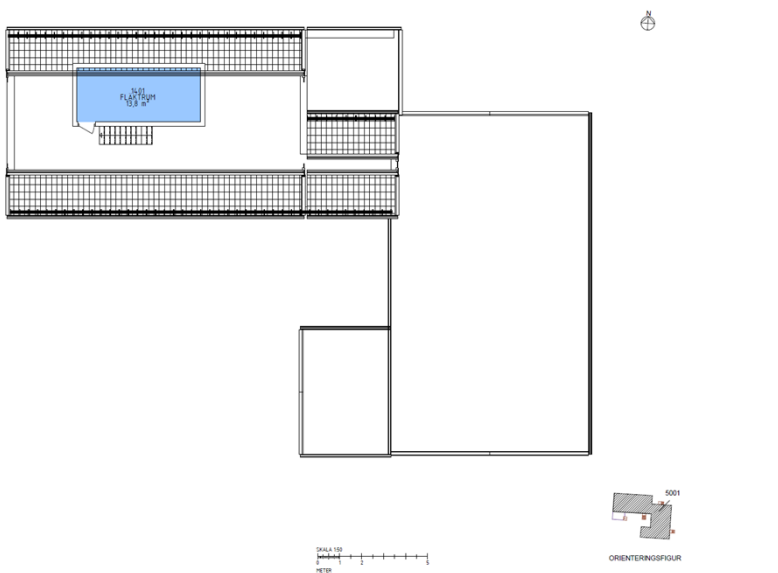


Anders Forsberg

Plan 2



Plan 3



Anders Forsberg

Dialog med berörda parter**Socialkontoret**

Socialkontoret instämmer med tekniska kontoret och kommunledningskontoret att Lyckovägen är en lämplig och mer kostnadseffektiv placering av boendet av flera skäl: det finns redan en gruppbostad etablerad på Lyckovägen och acceptans från närboende finns för verksamheten. En ombyggnation av befintligt boende beräknas av tekniska kontoret att bli en stor kostnadsbesparing jämfört med ett nybyggnadsalternativ vilket minskar kostnaderna för lokalen.

Tekniska kontoret

Tekniska kontoret bedömer att fastigheten på Lyckovägen kan uppfylla beställarens krav på ytor, funktionalitet samt att den totala projektkostnaden kan minskas kraftigt jämfört med nybyggnadsalternativet på Stationsvägen. Detta genom en ombyggnation alternativt nybyggnation.

Plan- och exploateringsavdelningen

Plan- och exploateringsavdelningen konstaterar att fastigheten Agronomen 7 är planlagd för ändamålet med en maximal byggnadsarea om 500 kvm vilket täcker ytbehoven i markplan. Således behöver ingen planändring göras vilket sparar 1–2 år av den sammanlagda projekttiden.

Kostnadsuppskattningar**Genomförande av nybyggnation av nytt LSS-boende vid Stationsvägen samt om-, ny- eller tillbyggnation av befintlig fastighet av fastigheten Agronomen 7**

Kostnaderna har beräknats utifrån referensobjekt som är snarlika de alternativ som listas nedan. Då projekteringen av projektet vid Stationsvägen redan har påbörjats har mer träffsäkra kostnadsprognoser kunnat beräknas. Kostnadsberäkningen för ett alternativ på fastigheten Agronomen 7 är gjorda i ett mycket tidigare skede än projektet vid Stationsvägen varpå ändringar/tillägg kan tillkomma som påverkar prisbilden i större omfattning.

Kostnaderna nedan inkluderar även projektering samt detaljplanekostnader.

Av de totala projektbudgetarna bedöms cirka 2 miljoner kronor utgöras av framtagande av programhandlingar.

Anders Forsberg

Dimensionering för 6 lägenheter med tillhörande personalutrymmen. Den totala ytan uppgår till ca 600 kvm i båda alternativen

Fastighet/Byggnad	Prognos projektkostnad	Färdigställande tid ca	Kommentar
Stationsvägen (del av Djursholm 2:218)	52 Mkr ¹	4 år (inkl. antagande av ny detaljplan)	Krävs samordning och omfattande åtgärder relaterade till SL:s spår längst med fastigheten. Därefter detaljplan och bygglov.
Lyckovägen (Agronomen 7)	20-30Mkr ²	1,5–2 år	Finns redan detaljplan, Nytt bygglov krävs.

Förslag till planeringsinriktning**Förordat förslag**

Kommunledningskontoret förordar att fastigheten Agronomen 7 utreds vidare som ny inriktning för nytt LSS-boende med 6 lägenheter.

Huvudskälen som ligger till grund för detta förordnande är:

- Sammanlagd projektkostnad för uppförande av LSS-boende på Agronomen 7 bedöms kunna genomföras till en betydligt lägre kostnad än om boendet skulle uppföras på Stationsvägen (del fastigheten Djursholm 2:218).
- Genomförandetiden bedöms vara betydligt kortare om boendet uppförs på fastigheten Agronomen 7 då befintlig detaljplan medger verksamhetstypen. Endast bygglov är således nödvändigt inför en byggnation.

Förslaget sammanfattat

- Sex lägenheter i markplan
- Gemensamhetsutrymmen i markplan

¹ 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. Kalkylen är innefattar kostnader för framttagande av detaljplan.

² Kostnadsspannet är beroende av hur stor del/någon del av befintlig byggnad som kan sparas. Vidare är kalkylen gjord i ett mycket tidigt skede varpå budgeten kan komma att ändras när ytterligare utredningsarbete är genomfört.

Anders Forsberg

- Köksutrymmen i markplan
- Utrymme för personal samt administration

Nuvarande fastighet inrymmer 5 lägenheter fördelade på entréplan och våning 2. Kommande utredningar kommer att visa om delar av byggnaden kan sparas eller om större delar av befintlig fastighet måste rivras. Enligt socialkontorets funktionskrav ska samtliga sex lägenheter med tillhörande gemensamhetsytor samt kök placeras i entréplan. Kommunledningskontoret har i samråd med tekniska kontoret konstaterat att så är möjligt sett utifrån de befintliga detaljplanebestämmelserna.

Den kostnadsberäkning som gjorts och uppgår till 20–30 miljoner kronor ska ses som en mycket grov kalkyl i ett tidigt skede och summan kan komma att ändras beroende på en rad faktorer såsom hur mycket av befintlig lokal som kan sparas, tekniska installationer, marknadsläge, oförutsedda kostnader etc.

Förutsättningar

- Beslut av kommunstyrelsen att bevilja fastighetsnämnden 2 miljoner kronor för att ta fram programhandlingar inför ett genomförandebeslut.
- För ett färdigställande år 2022 krävs att befintlig lokal är tomställd från första halvåret 2021. Är beroende på om verksamheten har möjlighet att flytta till fastigheten Svea 1 och att det projektet följer tidplanen.
- Förslag på om- ny eller tillbyggnation beviljas bygglov.
- Genomförandebeslut i kommunfullmäktige.

Alternativa planeringsinriktningar

Nybyggnation

Nybyggnation har tidigt i utredningen valts bort som ett lämpligt alternativ då det kostnader samt tidsaspekten för detta bedöms bli avsevärt högre och längre.

Konsekvensbeskrivning givet förslag på inriktning

Ekonomiska konsekvenser

Det aktuella projektet att uppföra nytt LSS-boende på Stationsvägen har för fastighetsnämnden inneburit upparbetade kostnader på ca 1,4 miljoner kronor. Arbetet med att ta fram en ny detaljplan för att möjliggöra boendet har bokförda kostnader som uppgår till ca 0,5 miljoner kronor. De i det avbrutna projektet nedlagda kostnaderna är alltså förhållandevis små.

Anders Forsberg

Förslaget att nyttja kommunens fastighet Agronomen 7 med en anpassning och ombyggnad/nybyggnad av befintliga lokaler för gruppboende innebär en besparing jämfört med att bygga nytt enligt tidigare förslag. Kostnaderna för ombyggnad omfattande ca 500 kvm LOA har estimerats till 20–30 miljoner kronor, att jämföra med den beräknade och beslutade genomförandekostnaden för nybyggnation enligt tidigare förslag om 34 miljoner kronor och den nu reviderade uppskattningen om 52 miljoner kronor.

Därtill innebär en fortsatt och förnyad användning av lokalerna inom Agronomen 7 att risken för kostnader förknippade med tomställning av lokalen efter nuvarande verksamhets omlokalisering till Svea 1 kan elimineras eller begränsas. I dagsläget finns ingen annan planerad användning för Agronomen 7. Den årliga kostnaden för ett eventuellt hyresintäktsbortfall uppgår till ca 1 miljoner kronor.

Tidsmässiga konsekvenser

Inriktningsförslaget innebär att det nya LSS-boendet kan byggas utan föregående detaljplanprocess vilket förkortar projektiden väsentligt jämfört med den tidigare lokalisering vid Stationsvägen eller andra alternativ som kräver ny detaljplan, med risk för tidsödande överklaganden.

Eftersom projektet bedöms kunna genomföras utan avvikelser från den gällande detaljplan finns inte heller några formella hinder att erhålla bygglov för åtgärderna. Bygglovet kan emellertid ändå överklagas.

Tidplan

Efter beslut om inriktning för nytt LSS-boende på Agronomen 7 beräknas tid för genomförande till 1,5–2 år, givet att erforderliga beslut fattas samt att bygglov inte överklagas.

Genomförandet i grova drag

Då lokalen förväntas vara tomställd kan projektering och byggnation genomföras utan att hänsyn behöver tas till befintliga hyresgäster.

Johan Lindberg
KommundirektörDavid Grind
Plan- och exploateringschef



Anders Forsberg

Handlingar i ärendet

1. Tjänsteutlåtande, Planeringsinriktning för LSS-boende på Lyckovägen, Agronomen 7, och avbrytande av planuppdrag för LSS-boende på Stationsvägen, Djursholm 2:218
2. Plankarta Agronomen 7
3. Fastighetsnämndens beslut, FN 2019-09-19 (§ 67)
4. Kommunfullmäktiges beslut, KF 2017-11-27 och 2017-11-30 (§ 103)

Expedieras

Kommunstyrelsen

Fastighetsnämnden

Socialnämnden