

Strategisk lokalförsörjningsplan

2024–2033



Diarienummer	Senast uppdaterad	Beslutsinstans	Processägare	Styrdokumentsnummer
KS 2023/0345	2023-11-27 § 182	Kommunstyrelsen	Lokalstrateg	DK2023:31

Dokumentets syfte

Utgöra ett planeringsverktyg för framtida behov av verksamhetslokaler, underlätta planering för förändringar av lokalbeståndet över tid samt utgöra ett bedömningsunderlag för framtida underhålls- och investeringsbehov i kommunen.

Dokumentet gäller för

Samtliga nämnder.

Innehållsförteckning

Inledning	4
Bakgrund	4
Mål	4
Innehåll och avgränsning	4
Styrande dokument	5
Uppföljning	5
Lokalförsörjningsprocessen	5
Tillämpning	6
Befintligt lokalbestånd	7
Fastighetsunderhåll	8
Nämndernas lokalbehov	9
Utbildningsnämnden	9
Förskola	9
Grundskola	9
Gymnasieskola	10
Socialnämnden	11
Bostäder	11
Korttidsboende	12
Vård- och omsorgsboenden	12
LSS-boende	12
Kultur- och fritidsnämnden	13
Tekniska nämnden	14
Förskolan Prästkragen	14
Mörbybadet	14
Skyddsrum	14
Strategisk inriktning avseende kommunens lokalförsörjning 2024–2033	15
Lokaler för välfärdsverksamhet	15
Korttidsboende inom fastigheten Ginnungagap	15
Ny- och ombyggnation av Enebyskolan	15
Nybyggnation av klassrum och idrottshall, Brageskolan	15
Nybyggnation av skollokaler, Stocksundsskolan	16
Om- och nybyggnation av LSS-boende inom fastigheten Agronomen 7, Stocksund	16
Uppdrag att utreda åtgärder för kommunalt ägda skolverksamheter	16
Uppdrag om behovsanalys och avslut av tidigare utredningsuppdrag avseende nytt badhus	16
Planprogram för området kring Danderyds gymnasium	16
Rivning av Prästkragens förskola	17
Utredning kapacitetsökning förskola i Stocksund och Västra Danderyd	17
Säkra kapacitet för anpassad grundskola	17
Ombyggnation av A-skeppet inom Danderyds gymnasium	17
Bostäder	17
Planeringsinriktning, bostäder för äldre	17
Fortsatt avveckling av modulbostäder	17
Utökning av fastighetsbestånd avseende bostäder med fyra rum eller större	18
Övriga fastigheter	18
Genomförande avseende skyddsrum	18

Markreserv	18
Långsiktig tillgång till mark för förskola, Västra Danderyd.....	18
Säkra kapacitet för vård- och omsorgsboenden	18
Sammanfattning, åtgärder och Investeringsvolym 2024–2033	19
Beräkningsgrunder	20

Inledning

Bakgrund

Förändringar i befolkningsstrukturen innebär att efterfrågan av kommunal service som exempelvis förskola, skola, äldreomsorg och verksamheter inom LSS förändras över tid. Även verksameters attraktivitet, lagar, regler och samhällliga konjunkturcykler bidrar till att behovet förändras. Planering av lokalförsörjning behöver därför vara flexibel och utgå från både korta och långa behovsanalyser.

Aktuell lokalförsörjningsplan omfattar kommunens samlade lokalbehov för åren 2024–2033 med tillhörande investeringsbehov och utgör en del av planeringsförutsättningarna för kommunens budget.

Mål

Ambitionen är att följande mål uppnås genom framtagande av lokalförsörjningsplanen

1. Bidra till balans mellan behov och tillgång av lokaler för kommunens verksamheter.
2. Skapa förutsättningar för ett ändamålsenligt och kostnadseffektivt lokalnyttjande.
3. Utgöra underlag till den ekonomiska planeringen i budgetarbetet och bidra till en kommungemensam bild av lokalbehovet utifrån ett ekonomiskt perspektiv.

Innehåll och avgränsning

Lokalförsörjningsplanen beskriver:

- En översiktlig nulägesbild av kommunens lokaler, kapacitet och nyttjande.
- En redogörelse av verksamhetsbehoven som påverkar lokalförsörjningsbehovet med beaktande av befolkningsprognoser, teknisk status, förväntad exploatering samt kända förändringar i lagkrav och riktlinjer.
- Föreslagna strategier för lokalförsörjning med uppskattade investeringsvolymerna i lokaler för åren 2024–2033.

Investeringsvolymerna som redovisas avser endast åtgärder som utgår från kundbehovet, att kommunen är byggherre och där totalkostnaden bedöms överstiga 280 prisbasbelopp.

Inom Djursholms AB:s bestånd finns för närvarande inget nytt lokalbehov uttalat som hanteras inom lokalförsörjningsprocessens ramar. Befintliga utredningar kring bolagets ägande av lokaler hanteras separat.

Styrande dokument

Lokalbehoven bygger på kommunens övergripande strategiska dokument som befolkningsprognos, översiktsplan, bostadsförsörjningsprogram med mera. Tekniska nämnden svarar för att rapportera in teknisk status på de lokaler som de förvaltar.

Följande dokument är vägledande för Lokalförsörjningsplan 2024–2033

- Boendeplan för socialnämnden 2023 – Beslut SN 2023-06-14, §83
- Lokalbehovsanalys utbildningsnämnden 2023 – Beslut UN 2023-09-27, § 82
- Behovsanalys Danderyds gymnasium, Beslut UN 2023-05-03, §35
- Befolkningsprognos Danderyds kommun 2023–2038 (Framtagen av Statisticon).
- Riktlinjer investeringar och exploatering – Beslut KF 2022-10-17, §131
- Fastighetsnämndens beslut, 2022-01-27 § 6
- Lokalförsörjningsprocess Danderyds kommun – Beslut KF 2023-05-08, §73
- Översiktsplan för Danderyds kommun - Beslut KF 2022-05-09, §54
- Övriga projekt- eller utredningsspecifika beslut tagna av nämnder och kommunfullmäktige.

Uppföljning

Lokalförsörjningsplanen revideras i normalfallet årligen om beslut om annat inte tas.

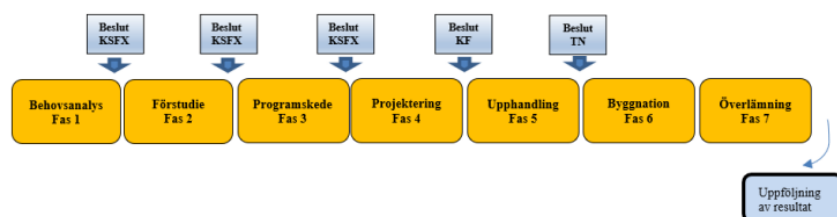
Lokalförsörjningsprocessen

Den kommunövergripande lokalplaneringen kräver en tydlig och strukturerad process som ska syfta till att samordna planeringen av framtida försörjning av mark och lokaler med kommunens ekonomi utifrån målsättningen att upprätthålla högsta effektivitet och kommunnytta.

Lokalförsörjningsprocessen avser ny- till- eller ombyggnation projekt som i tidigt skede kostnadsuppskattas till minst 280 prisbasbelopp där genomförandebeslut fattas av kommunfullmäktige. Processen avser även att hantera frågor (projekt) kring förvärv av lokaler, inhyrning av lokaler eller avyttring av lokaler.

Processen för ny- och ombyggnad av lokaler består av sammanlagt sju faser. Från den initiala behovsanalysen till överlämnande av färdiga, nya, eller ombyggda lokaler. Några månader efter att lokalerna tagits i bruk utvärderas projektet.

Alla projekt genomgår inte processens samtliga sju faser. Avsikten med lokalförsörjningsprocessen är att den ska kunna tillämpas flexibelt och projektspecifikt.



Lokalförsörjningsprocessens samtliga faser.

För lokalförsörjningsprocessen i sin helhet hänvisas till styrdokumentsnummer DK 2023:12.

Tillämpning

Nybyggnation, avveckling eller ombyggnad av verksamhetslokaler kräver politiska beslut, tid och resurser. Ett nybyggnadsalternativ där det saknas mark och/eller detaljplan för önskat verksamhetsändamål kan ta upp till fem-sex år att färdigställa beroende på överklagande av detaljplaner, LOU-hantering eller långa byggtider. Det långsiktiga lokalbehovet måste därför förankras redan på ett inledande skede i stadsbyggnadsprocessen för att säkerställa att mark för verksamhetsändamål blir tillgängligt. Investeringar i nya lokaler innebär dessutom stora kostnader för kommunen med långa avskrivningstider, drift- och hyreskostnader. Det är därmed av största vikt att prioriteringar och grundliga behovsanalyser görs innan nya projekt startar. Grundprincipen är att investeringar i nya lokaler endast får genomföras om verksamheten har ett långsiktigt lokalbehov som inte kan lösas inom det befintliga fastighetsbeståndet.

Ett lokalbehov kan även innebära att fastställa vilka lokaler som kan och bör avvecklas då ett kapacitetsöverskott råder. Det kan röra sig om specifika lokaler i kommundelar där efterfrågan på verksamhetsplatser minskar i framtiden. Ett avvecklande bör alltid ställas mot det underhållsbehov som fastigheten bedöms ha samt vilka investeringar som redan gjorts i byggnaden.

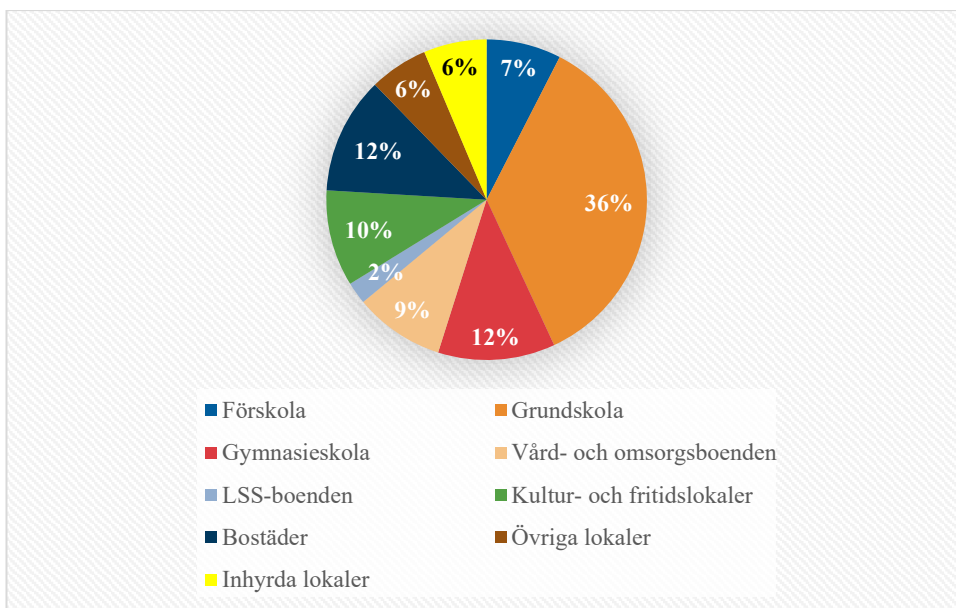
Befintligt lokalbestånd

Tekniska nämnden är lokalförsörjningsansvarig för all kommunal verksamhet som bedrivs i egen regi. Det innebär att nämnden förutom förvaltningen av kommunens egna fastigheter även svarar för inhyrning av externa lokaler som sedan används av de kommunala verksamheterna. Nämnden ansvarar även för att bevaka att de kommunala fastigheterna hyrs ut och används på ett ekonomiskt och effektivt sätt.

Det samlade fastighetsbeståndet (Bruttoarea) omfattade hösten 2023 cirka 215 000 kvm lokaler varav 204 000 kvm ägdes av kommunen och ca 11 000 kvm ägdes av Djursholms AB. Utöver detta hyr kommunen in ca 14 000 kvm lokaler av externa fastighetsägare. De inhyrda lokalerna utgörs av, bland annat, tillfälliga skollokaler, modulbostäder samt för vårdverksamhet.

Nuvarande användning	Antal fastighetsobjekt	Total yta (BTA)	Antal verksamhetsplatser	Kommentar
Förskola	24	17 395	1 622	Cirka 180–190 verksamhetsplatser tillgodoses i privat ägda lokaler i kommunen
Grundskola	19	82 025	5239	
Gymnasieskola	2	27 273	Cirka 1 500 – 2 000 platser	
Vård- och omsorgsboenden	6	20 995	206	Cirka 80 verksamhetsplatser tillgodoses i privat ägda lokaler i kommunen
LSS-boenden	10	5133	42	Fastigheten Agronomen 7 är tills vidare tomställd
Kultur- och fritidslokaler	12	22 439	Ingen uppgift	
Bostäder	34	27 234		
Övriga lokaler	20	13 637	Ingen uppgift	
Inhyrda lokaler	30	14 668	Ingen uppgift	

Lokaler ägda av Danderyds kommun, Djursholms AB samt inhyrda



Fördelning verksamhetsområde, lokaler ägda av Danderyds kommun, Djursholms AB samt inhyrda

Tillkommande till sammanställningen ovan är kommunens idrottsplatser, övriga lokaler eller anläggningar som förvaltas av kultur- och fritidsnämnden. Exempel på dessa lokaler listas i tabellerna nedan.

Idrottsplatser
Stockhagen IP
Djursholms IP
Danderydsvallen IP
Enebybergs IP
Danderyds gymnasium IP

Övriga anläggningar
Badplatser
Discgolf
Skatepark
Utegyms
Motionsspår
Ridspår
MTB spår
Skidspår
Sjöisar
Padelbanor

Fastighetsunderhåll

Fastigheter behöver underhållas för att inte förlora i värde. Ett eftersatt underhåll leder ofta till akuta reparationer som både kan bli dyra och leda till att hyresgäster måste evakueras. En viktig del i arbetet med planerat underhåll är att arbeta utifrån förvaltningsplaner. En långsiktig förvaltningsplan möjliggör en framförhållning i planeringen genom att nya lokaler kan ersätta fastigheter där underhållsbehovet inte bedöms vara ekonomiskt försvarbart, alternativt bidra till en god framförhållning när en renovering väl anses vara lämplig. I de fall där större underhållsarbeten planeras längre fram i tiden finns dessutom en möjlighet att i god tid planera för temporära lokaler för verksamheterna. Resultatet av en proaktiv underhållsplanering bidrar till att akuta nödlösningar undviks och att en mer kostnadseffektiv lokalförsörjning uppnås.

Nämndernas lokalbehov

I följande avsnitt beskrivs nämndernas behov av lokaler där en förändring i beståndet är påkallad utifrån nämndens ansvarsområde. En förändring innebär i detta sammanhang en utökning, minskning eller funktionsändring avseende lokaler. Lokalbehovet kan både tillgodoses av kommunen såväl som av aktörer på den privata marknaden.

Utbildningsnämnden

Sammanfattningen av utbildningsnämndens behovsanalys för förskola, grundskola och gymnasieskola baseras på behovsanalys Danderyds gymnasium och lokalbehovsanalys utbildningsnämnden 2023.

Förskola

Utbildningsnämnden bedömer att Kevinge förskola bör utökas med två avdelningar till totalt sex avdelningar för totalt 100 barn. Detta för att säkerställa behovet av förskoleplatser i det centrala läget men också för att ta höjd för framtida bostadsbyggande i området som sträcker sig bortom aktuell prognosperiod. En flexibilitet mellan skol- och förskoleplatser är att föredra för att kunna möta behovet under de år som efterfrågan är som högst i respektive verksamhet.

Utbildningsnämnden föreslår även att en långsiktig strategi utformas för att möjliggöra fler förskoleplatser i Västra Danderyd på sikt.

Avseende Stocksund bedöms det att byggnationer söder om Danderyds sjukhus kan bidra till en viss ökad efterfrågan av förskoleplatser i Stocksund, givet att all planerad byggnation blir av. Utbildningsnämnden bedömer dock att det endast finns behov av en utökning motsvarande en förskoleavdelning på ca 20 barn. Att utreda vilka förskolor som lämpar sig bäst för en utbyggnad behöver ske i samverkan med tekniska kontoret.

I Enebyberg bedöms tillgången på förskoleplatser och efterfrågan under prognosperioden vara i balans.

Grundskola

I kommundelen Enebyberg hanteras det framtida behovet av skolplatser genom det pågående projektet för Enebybergs skola. Projektet innebär att paviljonger ska ersättas med permanenta lokaler och att en ny idrottssal ska uppföras på Brageskolans tomt. Skolan får en kapacitet för fyra paralleller i årskurserna F-6. Projektet beräknas vara genomfört i sin helhet år 2029.

En kapacitetsökning behövs i centrala Danderyd från år 2028 enligt nuvarande befolkningsprognos. Det finns dock en avvikelse i förväntad elevökning enligt prognosen jämfört med det faktiska utfallet av antal elever vilket har varit ett faktum under flertalet år. Eventuella kapacitetshöjningar i kommundelen måste därför beaktas noggrant innan, eller om, de ska

genomföras. Kapacitetsberäkningen bör även ta hänsyn till ombyggnadsplanerna för Stocksundskolan, då elever i de södra delarna av västra Danderyd har närhet till den skolan samt att tillgänglig kapacitet förväntas föreligga i Stocksund under prognosperioden.

I Djursholm är kapaciteten betydligt högre än behovet under hela prognosperioden. Verksamheterna påverkas negativt vid ett flertal tomma platser under längre tid. Det blir omöjligt i längden att hålla kvalitet och utöva uppdraget på ett utvecklande sätt vilket ger konsekvenser för barn- och elevgrupper, medarbetare och chefer. Utvecklingen i området behöver samplaneras med Stocksund och Västra Danderyd.

Efterfrågan på skolplatser i Stocksund visar på en minskande trend de kommande åren. Utifrån flera aspekter är Stocksundsskolan ändå i behov av en modernisering genom till exempel utbyggnad av klassrumsstorleken samt att beaktande tas till att stora delar av lokalerna (paviljongerna) är uppställda med tillfälliga bygglov. Projekt Stocksundsskolan är pausat i väntan på beslut av den pågående skolutredningen.

Gällande skolor för årskurserna 7–9 minskar efterfrågan under hela prognosperioden. Det är därför viktigt att bevaka efterfrågan på skolplatser och, om behov uppstår, initiera kapacitetsänkande åtgärder i god tid. Sannolikt kan en del av den prognostiserade elevminskningen i högstadiet kompenseras med elevtillskott från angränsande kommuner.

Utbildningsnämndens bedömning är i nuläget att elever i anpassad grundskola beräknas öka på kort sikt (läsåret 23/24) med sex elever och på längre sikt (läsåret 24/25) med ytterligare två elever. En successiv ökning kommer ske i och med att hemkommunen erbjuder anpassad grundskola i den omfattning som krävs för att bereda utbildning för alla i kommunen som är berörda. En trolig ökning i sin helhet är två till tre elever per år. Verksamheten kommer med stor sannolikhet att behöva större lokaler vartefter eleverna blir fler.

Gymnasieskola

Inom Danderyds gymnasium föreslås A-skeppet byggas om till tio klassrum med parvisa skjutväggar så att de också kan användas för möten och föreläsningar för fler än 32 elever. Det blir då möjligt att i framtiden använda dessa neutrala klassrum till i stort sett vilket ämne som helst. Utöver klassrummen finns även behov av klassrum för de praktiska ämnena. Ett klassrum som flexibelt kan utnyttjas som bildsal. En större sal för teater och musik kompletteras med två studios där mindre grupper kan träna/repetera, så kallade replokaler. Utöver dessa klassrum planeras även för ett så kallat ”makerspace” samt en slöjdsal/verkstad som båda är till för

praktiska moment. Ett makerspace är en modern verkstad där elever till exempel kan testa konstruktioner, designar och bygga saker.

Det behövs samtidigt arbetsplatser för lärare som uppfyller nu gällande arbetsmiljökrav och kan bidra till en attraktiv arbetsmiljö. Den föreslagna lokalanpassningen för A-skeppet skulle ge skolan nya arbetsplatser och mötesrum. Hela ombyggnationen skulle skapa flexibilitet för verksamheten och en framtidssäkring. Ett alternativ till ombyggnation skulle vara att minska intagningen av elever på skolan. Det blir dock inte hållbart med bibehållen lokalstorlek och hyra. Lokalerna behöver vara ändamålsenliga och anpassas för den verksamhet som bedrivs.

Utbildningsnämnden ser att Danderyds gymnasium skulle gynnas av utökad idrottsverksamhet i området. Verksamheter som bedrivs utanför skoltid och som skapar liv och rörelse i området skulle kunna ge positiva effekter för gymnasiet.

Utbildningsnämnden gör bedömningen att behovet av nya gymnasieplatser kommer att kunna tillskapas inom den befintliga fastigheten de kommande åren. Om elevantalet överstiger 1 500 kommer eventuellt en utbyggnad behöva ske. Då skulle även andra funktioner som exempelvis matsalen behöva utökas.

Socialnämnden

Sammanfattningen av socialnämndens lokalbehov beskrivna i boendeplan för år 2023.

Bostäder

Kommunen har idag modulbostäder med sammanlagt 111 lägenheter fördelade på tre olika uppställningsplatser i kommunen. År 2020 återlämnades 30 bostäder till dåvarande fastighetsnämnden. I januari 2023 beslutade socialnämnden att återlämna ytterligare 20–30 bostäder om 1 ROK till tekniska nämnden, detta på grund av ett minskat mottagande de kommande åren. Under hösten 2023 avvecklas 48 lägenheter inom moduluppställning på Rinkebyvägen.

En prognos för bostadsbehovet 2023, utan hänsyn tagen till behov av bostäder för flyktingar från Ukraina, resulterar i att behovet bedöms täckas av befintligt bostadsbestånd avseende lägenheter om 1–3 ROK. Däremot behöver beståndet avseende lägenheter 4 ROK och större utökas för att kunna ta emot större nyanlända flyktingfamiljer. Socialnämndens bedömning är att det behövs åtminstone 3 lägenheter till som är 4 ROK eller större.

Socialnämnden ser positivt på att fler trygghetsboendeplatser skapas i kommunen på sikt eftersom det är en passade boendeform för äldre som inte har omfattande omvårdnadsbehov men som ändå söker ett boende som skapar förutsättningar för ökad gemenskap och aktiviteter.

Korttidsboende

Idag tillgodoses behovet av lokaler för korttidsvistelser genom att platser för detta ändamål köps in utanför kommunen. Lokalbehovet kommer att tillgodoses genom att kommunen uppför ett korttidsboende. Avtal med entreprenör har träffats och byggstart för korttidsboendet inom fastigheten Ginnungagap förväntas ske under senare delen av 2023. Boendet ska inrymma 27 platser fördelade på tre avdelningen och förväntas stå klart under senare delen av 2025. Enligt socialnämnden förväntas behovet vara tillgodosett när boendet tas i drift.

Vård- och omsorgsboenden

Socialnämnden bedömer att behovet av vård- och omsorgsplatser förväntas öka succesivt framgent. Avveckling av något befintligt vård- och omsorgsboende inom kommungränserna är inte aktuellt. Om det skulle uppstå ett överskott av platser så kommer vård- och omsorgsboenden utanför kommungränsen som ingår i valfrihetssystemet LOV i första hand bli föremål för utredning avseende om avtalen med dessa vård- och omsorgsboenden ska sägas upp.

Vidare lyfter socialnämnden att behovet av vård- och omsorgsplatser komma att påverkas av länsöverenskommelsen om bibehållet kostnadsansvar vid flytt tillsärskilt boende mellan kommunerna i region Stockholm. En annan möjlig konsekvens av länsöverenskommelsen är risken att Danderydsbor inte skulle kunna få en plats i kommunen just när de har behov av det. Denna undanträngningseffekt är inget som har observerats ännu men är under bevakning.

I kommunen planerar två privata byggherrar att uppföra varsitt vård- och omsorgsboende. Inom fastigheten Ginnungagap planeras det för ett vård- och omsorgsboende med ca 60 platser. Det andra boendet vid Danderyds sjukhus uppförs även det med ca 60 platser. Givet att de planerade vård- och omsorgsboendena uppförs enligt planerad omfattning och enligt den ungefärliga tidsplanen som bedömts är socialnämndens bedömning att behovet av platser är uppfyllt under den kommande tioårsperioden.

LSS-boende

Behovet av bostad med särskild service enligt LSS är fortsatt lågt och planerad ombyggnation av LSS-boendet på Lyckovägen i Stocksund har flyttats några år fram i tiden till 2028. Tekniska nämnden har föreslagit

kommunstyrelsen föreslås att ta ställning om att avbryta nuvarande uppdrag att ta fram handlingar inför genomförandebeslut (TN 2023/0444 § 105)

Kultur- och fritidsnämnden

Kultur- och fritidsnämnden ansvarar för den kommunala driften av bibliotek, kulturverksamhet, fritidsgårdar, idrottsplatser, föreningsstöd samt är beställare av och finansierar kultur- och musikskoleverksamhet.

Verksamhetslokaler inom kultur- och fritidsområdet behövs för, bland annat, kultur- och biblioteksändamål, fritidsgårdar, hembygdsgrändar/föreningshus, sporthallar samt idrottsplatser. Lokalerna hyrs huvudsakligen av tekniska kontoret men även indirekt genom kommunens skolor i syfte att tillhandahålla tider i gymnastik- och idrottshallar för idrottsföreningarnas aktiviteter. För kommunens idrottsanläggningar har nämnden det fulla ansvaret för underhåll samt om- och nybyggnation vid projekt som understiger 280 prisbasbelopp. För projekt som överstiger 280 prisbasbelopp används den kommungemensamma processen för lokalförsörjning.

I Danderyd finns ett flertal anläggningar för kultur- och fritidsändamål. Bland annat finns det i kommunen fyra folkbibliotek, fem idrottsplatser, två ishallar och ett ridhus. Dessutom finns det ett 20-tal fotbollsplaner i kommunen. Danderyds kommun erbjuder invånarna en hög service i form av god tillgänglighet till bibliotek, fritidsgårdar och idrottsplatser då dessa är väl representerade i kommundelarna. Jämförande statistik från Sveriges kommuner och landsting samt Kungliga biblioteket tyder på att Danderyd, i förhållande till snittet i Stockholms län, har en god tillgång på konstgräsplaner, ishallar och bibliotek men en något lägre tillgång på större idrottshallar.

Ett beslut om att flytta skolornas idrottshallar till KFN, kan komma att innebära en möjlig omfördelning i nyttjandet av idrottshallar. Barn under 12 år skulle därmed kunna få möjlighet att tryggt och säkert delta i föreningsaktiviteter i sin nära hemmiljö samtidigt som tider kan frigöras för äldre barn och ungdomar i kommunens stora sporthallar. Först efter att en sådan förändring är genomförd och implementerad kan en utvärdering av hur det påverkar föreningslivets behov och nyttjande ske.

KFN avser att under 2024 genomföra en lokalbehovsanalys för hela verksamhetsområdet, gällande lokalbehov både för kultur- och fritidsverksamhet, som lyfts in i den ordinarie lokalförsörjningsprocessen.

Den senaste bedömningen av den tekniska statusen på Mörbybadet, som Tekniska kontoret gjorde 2022, visar att badet med rimliga

underhållsåtgärder kan användas i ytterligare 8–10 år. Frågan om badhus behöver därför utredas vidare.

Utöver ovanstående större projekt planeras ett flertal mindre projekt som ingår i kultur- och fritidsnämndens investeringsansvar för kommunens idrottsplatsanläggningar.

Tekniska nämnden

Sammanfattningen av tekniska nämndens lokalbehov utgår från beslut tagna avseende överlämning av Prästkragens förskola till kommunstyrelsen, Statusbesiktning Mörbybadet samt genomförande avseende skyddsrum.

Förskolan Prästkragen

Tekniska nämnden fattade den 26 oktober beslut om att överlämna förskolan Prästkragen inom fastigheten Sjukhuset 4 till kommunstyrelsen för utredning och åtgärdsförslag om framtida planeringsinriktning. Avtal med nuvarande hyresgäst upphör i juni 2024 och inget behov av lokalerna föreligger efter det. Tekniska nämndens rekommendation är att lokalerna rivs.

Mörbybadet

Fastighetsnämnden har i beslut som togs den 27 januari 2022 (§6) konstaterat att Mörbybadet har en kvarstående livslängd om ca 8 år. Tekniska nämnden kan efter utförda statusbesiktningar av fastigheten konstatera att med vetskapen om att korrosionen har inletts i armeringen är bedömningen att Mörbybadet som byggnad inte med rimliga ekonomiska förutsättningar kan förvaltas efter år 2032.

Skyddsrum

Tekniska kontoret har under 2023 utfört besiktningar av kommunens skyddsrum vilket resulterat i en åtgärdsplan med syfte att återställa standard och funktion i lokalerna. Tekniska nämnden har tilldelats 6 miljoner kronor för år 2023 och har nu färdigställt arbetet med projektering av nödvändiga åtgärder samt påbörjat byggarbeten för några av skyddsrummen. Under 2024 planerar tekniska kontoret att fortsätta arbetet med resterande åtgärder för kvarvarande skyddsrum i kommunens fastigheter. Den 26 oktober 2023 föreslog tekniska nämnden kommunfullmäktige att genomföra projektet skyddsrum och hemställde om investeringsanslag om 30 miljoner kronor för genomförandet.

Strategisk inriktning avseende kommunens lokalförsörjning 2024–2033

I följande avsnitt beskrivs kommunens strategiska inriktning avseende kommunens lokalförsörjning 2024–2033. Inriktningarna består både av pågående och föreslagna åtgärder och utredningar. Lokalerna delas in i undergrupperna:

- Lokaler för väldfärdsverksamhet
- Bostäder
- Övriga fastigheter
- Markreserv

De strategiska inriktningarna utgår från nämndernas behovsanalyser, befintliga planuppdrag, utförda statusbedömningar av fastigheter, kommunövergripande strategier och policys samt befolkningsprognoser.

Lokaler för välfärdsverksamhet

Denna kategori innehåller objekt som används av verksamhet som kommunen enligt lag eller frivilligt åtagande enligt särskilt beslut har att bedriva. Exempel är verksamheter inom utbildnings- och socialnämndernas ansvar med verksamheter som kommunen är skyldig att bedriva och den frivilliga verksamheten inom kultur och fritid.

Korttidsboende inom fastigheten Ginnungagap

Genomförande av korttidsboende med 27 platser. Kommunfullmäktige har fattat genomförandebeslut den 12 december 2022 (§ 207). Entreprenör upphandlad och tilldelad. Byggstart planeras till senhösten 2023 och boendet förväntas stå klart i slutet av 2025.

Ny- och ombyggnation av Enebyskolan.

Renovering av befintlig byggnad samt utökning av två klassrum genom påbyggnad. Kommunfullmäktige har fattat genomförandebeslut den 20 februari 2023 (§ 25). Entreprenör upphandlad och tilldelad. Byggstart planeras till årsskiftet 2023/24 och skolan förväntas stå klar i slutet av 2025.

Nybyggnation av klassrum och idrottshall, Brageskolan

Utbyggnation av fyra klassrum samt ny idrottshall inom fastigheterna Orren 30–31. Detaljplanearbete pågår. Granskningsförslag planeras preliminärt till november 2023. Framtagande av programhandlingar pågår. Genomförandebeslut för klassrum bedöms till sommaren 2025. Genomförandebeslut för idrottshall bedöms kunna fås sommaren 2027.

Nybyggnation av skollokaler, Stocksundsskolan

Ersättning av paviljonger och uppförande av ny skolbyggnad med klassrum, matsal, kök och slöjd. Framtagande av programhandlingar och ny detaljplan pausad i avvaktan på beslut i skolutredningen.

Om- och nybyggnation av LSS-boende inom fastigheten Agronomen 7, Stocksund

Programhandlingar framtagna. Kommunstyrelsen har föreslagits av tekniska nämnden den 26 september 2023 (§105) om att pausa fortsatt utredningsarbete då socialnämnden bedömer att behov inte finns innan år 2028.

Uppdrag att utreda åtgärder för kommunalt ägda skolverksamheter

Kommunstyrelsen uppdrog den 6 februari 2023 §32 att uppdra till tekniska kontoret att utreda åtgärder för kommunala skolverksamheter inom Djurholm, Stocksund och västra Danderyd med anledning av nuvarande kapacitetsöverskott och framtida elevutveckling. Åtgärdsförslag planeras att återrapporteras till kommunstyrelsen under hösten 2023.

Uppdrag om behovsanalys och avslut av tidigare utredningsuppdrag avseende nytt badhus

Tekniska nämnden har den 27 januari 2022 (§6) överlämnat rapport till kommunstyrelsen där beskrivning kvarvarande livslängd av nuvarande Mörbybadet bedöms till år 2032. Kommunstyrelsen gav den 24 april 2023 i uppdrag till kommunledningskontoret, i samverkan med tekniska kontoret och bildningsförvaltningen, att ta fram en initial behovsanalys gällande ett nytt badhus inom Danderyds kommun. Behovsanalysen utreds för närvarande och planeras att återrapporteras till kommunstyrelsen under första kvartalet 2024.

Planprogram för området kring Danderyds gymnasium

Förutsättningar som gällde när kommunstyrelsens uppdrag om planprogram formulerades i beslut 29 maj 2017 (§ 65) bedöms inte längre vara relevant för arbete med ett planprogram. Gymnasiets behov tillgodoses genom ombyggnad inom nuvarande detaljplan genom ett aktuellt investeringsprojekt. Några behov från kultur- och fritidsnämnden är inte definierade inom området och bostadsutveckling bedöms inte vara aktuell innan ny prövning kan bli aktuell i nästa översiktsplan. Tillfällig etablering av externa skolaktör inom området behöver dessutom hanteras innan eventuell påverkan på den fysiska planeringen kan analyseras. Ett ärende med förslag om beslut att avbryta eller förändra uppdraget om planprogram förbereds.

Rivning av Prästkragens förskola

Förskolan är i mycket dåligt skick och inget behov finns uttalat av lokalerna. Tekniska nämnden beslutade den 26 oktober 2023 att överlämna fastigheten till kommunstyrelsen för utredning om framtida planeringsinriktning.

Utredning kapacitetsökning förskola i Stocksund och Västra Danderyd

Utredning (förstudie) av kapacitetsökning motsvarande två förskoleavdelningar inom västra Danderyd (Kevinge förskola) samt en förskoleavdelning inom Stocksund föreslås genomföras under 2028 för Stocksund men snarast för Västra Danderyd. Utbildningsnämnden föreslås sammanställa behovsanalys och kravspecifikation i enlighet med lokalförsörjningsprocessen första fas.

Säkra kapacitet för anpassad grundskola

Inget nytt utredningsuppdrag föreslås inom ramen för lokalförsörjningsprocessen. Rekommendation är att bildningsförvaltningen överlämnar en kravspecifikation till tekniska kontoret för att utvärdera om verksamhetsanpassningar kan tillgodose behovet.

Ombyggnation av A-skeppet inom Danderyds gymnasium

Tekniska kontoret har inkommit med en tidig kostnadsuppskattning för projektet på 50 miljoner kronor. Utifrån bedömd tidplan kommer projektet uppskattningsvis kunna vara färdigställt till höstterminen 2025. Det finns ett akut behov av två nya lärosalar redan till höstterminens start 2023. Till hösten 2024 uppstår även då behov av ytterligare två nya lärosalar. Verksamheten kan på så sätt behöva bekosta tillfälliga lokallösningar under perioden. Utbildningsnämnden föreslås sammanställa behovsanalys och kravspecifikation i enlighet med lokalförsörjningsprocessen första fas.

Bostäder

Denna kategori avser bostäder som tillgodoser socialnämndens behov för att möta lagstadgade krav, bostäder som klassificeras som seniorbostäder samt bostäder med privata hyresgäster.

Planeringsinriktning, bostäder för äldre

Kommunfullmäktige beslutade den 2022-03-07 §41 kommunstyrelsen i uppdrag att ta fram en planeringsinriktning innehållande möjligheten att uppföra bostäder för äldre inkluderat fastigheterna Gjallarbron 1, StorKalmar 14, Tröskan 22, Plogen 11–13 och Skrindan 1.

Fortsatt avveckling av modulbostäder

Inga nya utredningsuppdrag föreslås. Dock behöver socialnämndens behov av modulbostäderna fortsatt bevakas för att åtgärder framöver ska kunna vidtas vid en övertalighet av lägenheter.

Utökning av fastighetsbestånd avseende bostäder med fyra rum eller större

Socialnämndens bedömning är att åtminstone tre lägenheter med minst fyra rum och kök behöver tillföras kommunens fastighetsbestånd.

Rekommendationen är att möjliga förvärv eller tillgodogörande av behovet på annat sätt utreds. Socialnämnden föreslås sammanställa behovsanalys och kravspecifikation i enlighet med lokalförsörjningsprocessen första fas.

Övriga fastigheter

Avser lokalbehov som inte klassificeras som bostäder eller välfärdslokaler.

Genomförande avseende skyddsrum

Tekniska nämnden beslutade den 26 oktober 2023 att hemställa hos kommunfullmäktige om 30 miljoner kronor för genomförande av skyddsrum. Projektet fortskrider i enlighet med kommunens lokalförsörjningsprocess.

Markreserv

Avser utredningar som berör obebyggd fastighetsmark

Långsiktig tillgång till mark för förskola, Västra Danderyd

Rekommendationen är att utredningsuppdrag ges till byggnadsnämnden för att långsiktigt säkra fastighetsmark för nya förskolor i västra Danderyd.

Utbildningsnämnden föreslås sammanställa behovsanalys och kravspecifikation i enlighet med lokalförsörjningsprocessen första fas.

Säkra kapacitet för vård- och omsorgsboenden

Två nya vård- och omsorgsboenden planeras att uppföras av privata fastighetsägare. Rekommendationen är att utredningsuppdrag ges till byggnadsnämnden för att långsiktigt säkra fastighetsmark för vård- och omsorgsboenden i kommunen. Socialnämnden föreslås sammanställa behovsanalys och kravspecifikation i enlighet med lokalförsörjningsprocessen första fas.

Genomförande av nuvarande plan att genom externa aktörer uppföra vård- och omsorgsboende behöver bevakas för att säkerställa att boendena uppförs enligt plan.

Sammanfattning, åtgärder och Investeringsvolymen 2024–2033

I tabellen nedan sammanfattas pågående och föreslagna utredningar och åtgärder inom ramen för kommunens lokalförsörjningsprocess. Verksamhetsanpassningar eller mindre utredningsuppdrag vilka ligger utanför kommunens lokalförsörjningsprocess är ej inkluderade. Sammanställningen redogör för:

- *Beslutade utredningar och åtgärder med bedömd tidplan*
- *Föreslagna utredningar och åtgärder med bedömd tidplan*
- *Investeringsvolymen (miljoner kronor) för befintliga projekt och föreslagna projekt*
- *Kostnader för utredningar mm (driftinvesteringar) redovisas inte*

Motpart	Projekt	Status	Beslut	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Socialnämnden	Korttidsboende Ginnungagap	Byggstart hösten 2023	Genomförandebeslut taget av KF 2022-12-22	66 mnkr	95 mnkr								
Socialnämnden ¹	LSS-boende Lyckovägen	Projektet pausat	Beslut om att avbryta uppdraget taget i TN 2023-09-26				25 mnkr	25 mnkr					
Utbildningsnämnden	Enebyskolan	Byggstart årsskiftet 2023/24	Genomförandebeslut taget av KF 2023-02-20	60 mnkr	62 mnkr								
Utbildningsnämnden	Brageskolan	DP-arbete pågår, Projektering pågår	Förstudie beslutad i KS			40 mnkr	60 mnkr	40 mnkr	70 mnkr				
Utbildningsnämnden	Stocksundsskolan	Projektet pausat	Planeringsinriktning beslutad i KS										
Utbildningsnämnden	Skolutredning	Utredning pågår	Beslut om uppdrag att utreda frågan har getts										
Kommunstyrelsen	Badhusutredning	Utredning pågår	Beslut om uppdrag att utreda frågan har getts										
Byggnadsnämnden	Planprogram Danderyds gymnasium	Utredning avslutad	Ärende att avsluta/ändra uppdraget förbereds.										
Tekniska nämnden	Rivning av byggnad, sjukhuset 4	Utredning pågår	Inriktning beslutad i Tekniska nämnden										
Utbildningsnämnden	Utredning av utökad förskola Västra Danderyd och Stocksund	Förslag till utredning	Beslut om initiering fordras i UN										
Utbildningsnämnden	Ombyggnation av A-skeppet, Danderyds gymnasium	Förslag till utredning	Beslut om initiering fordras i UN	25 mnkr	25 mnkr								
Socialnämnden	Planeringsinriktning, bostäder för äldre	Utredning pågår	Beslut om uppdrag att utreda frågan har getts										
Socialnämnden	Utökning av fastighetsbestånd avseende bostäder med fyra rum eller större.	Förslag till utredning	Beslut om initiering fordras i SN										
Tekniska nämnden	Skyddsrum	Utredning pågår	Tekniska nämnden hemställde hos KF den 26 oktober om investeringsanslag för genomförande	30 mnkr									
Byggnadsnämnden	Utreda planreserv för förskolor, västra Danderyd	Förslag till utredning	Beslut om initiering fordras i UN										
Byggnadsnämnden	Utreda planreserv för vård- och omsorgsboende i Danderyd	Förslag till utredning	Beslut om initiering fordras i SN										

¹ Projektet förväntas pausas enligt beslut i kommunstyrelsen 2023-11-27. Investeringen, enligt redovisad plan, utgår i sådant fall.

Beräkningsgrunder

Investeringsvolymerna har beräknats för de utredningar eller åtgärder som utgår från kundbehov² och myndighetskrav. Alla investeringar där kommunen bygger själva inräknas investeringsvolymerna. På motsvarande sätt exkluderas investeringar där extern aktör bekostar projektet. Övriga investeringar som görs av framför allt tekniska nämnden och kultur- och fritidsnämnden gällande underhåll redovisas inte i denna lokalförsörjningsplan. Inte heller kostnader kopplade till utredningar, rivning av byggnader, planarbeten mm, redovisas i tabellen på föregående sida. Investeringsvolymerna är baserade på uppskattningar för motsvarande projekt i andra kommuner samt nyckeltal inom branschen. Kostnaderna utgår från ett schabloniserat ytbehov för respektive verksamhetskravställare, lokalanvändning i andra kommuner samt myndighetsrekommendationer. Beräkningarna utgår från en total projektkostnad vilket inkluderar avgifter för detaljplan, projektering, byggnation samt myndighetsavgifter.

Siffrorna som redovisas i denna plan ska endast ses som en indikation för ett möjligt investeringsbehov. Först senare i projektskedena kan en mer säker kalkyl tas fram för varje enskilt projekt.

Beräkningen som gjorts tar **inte** hänsyn till:

- Förhållanden såsom tomtens beskaffenhet,
- Konjunkturcykler
- Miljö- och funktionskrav på byggnaderna.
- Investeringsvolymerna är inte indexuppräknade utan baseras på schablonkostnader som råder i branschen år 2023.
- Markförvärv, infrastruktur

Investeringar kan tillkomma eller utgå beroende av beslut om kommunen uppför lokalen i egen regi eller inte. Framtida beslut kan därför påverka de sammanlagda investeringsvolymerna. Det lokalbehov som ligger till grund för investeringsbehovet baseras till stor del på ett framtida befolkningsantagande. Detta antagande kan komma att ändra investeringsbehovet. Myndighetskrav, tekniska bedömningar av lokalerna, rådande konjunktur och allmänna trender kan också innebära att behovet måste revideras. Vilka investeringar som behöver genomföras är även kopplade till kommunens översiktsplanering, detaljplanering och riktlinjer för bostadsförsörjning.

² Exklusive verksamhetsanpassningar där totalbeloppet understiger 280 Prisbasbelopp