

Strategisk lokalförsörjningsplan

2025–2034



Diarienummer	Senast uppdaterad	Beslutsinstans	Processägare	Styrdokumentnummer
KS 2024/0320	2024-10-01	Kommunstyrelsen	Lokalstrateg	Löpnummer fås av KLK efter antagande

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	3
Bakgrund	3
Mål	3
Innehåll och avgränsning	3
Styrande dokument	4
Uppföljning	4
Lokalförsörjningsprocessen	5
Strategisk lokalförsörjningsplan	5
Lokalförsörjningsprocessens faser	5
Tillämpning	6
Befintligt lokalbestånd	6
Fastighetsunderhåll	8
Nämndernas lokalbehov	8
Utbildningsnämnden	8
Förskola	8
Grundskola	9
Gymnasieskola	10
Socialnämnden	10
Bostäder	10
Korttidsboende	10
Vård- och omsorgsboenden	11
LSS-boende	11
Kultur- och fritidsnämnden	11
Tekniska nämnden	12
Mörbybadet	12
Lokalbehovsanalys tekniska nämnden	12
Strategisk inriktning avseende kommunens lokalförsörjning 2025–2034	13
Lokaler för välfärdsverksamhet	13
Korttidsboende inom fastigheten Ginnungagap	13
Ny- och ombyggnation av Enebybergs skola (Enebyskolan)	14
Nybyggnation av klassrum och idrottshall, Enebybergs skola (Brageskolan)	14
Nybyggnation av skollokaler, Stocksundsskolan	14
Om- och nybyggnation av LSS-boende inom fastigheten Agronomen 7, Stocksund	14
Uppdrag om förstudie och avslut av tidigare utredningsuppdrag avseende nytt badhus	15
Kevinge förskola	15
Majstigens förskola	15
Ombyggnation av A-skeppet inom Danderyds gymnasium	16
Bostäder	16
Fortsatt avveckling av modulbostäder	16
Säkra kapacitet för vård- och omsorgsboenden	16
Trygghetsboende i Enebyberg	17
Omstrukturering av bostadsfastigheter	17
Sammanfattning, åtgärder och Investeringsvolym 2025–2030	18
Beräkningsgrunder	19

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 2025–2034 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 2025–2034.

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 övergripande strategiska dokument som befolkningsprognos, lokalbehovsanalyser, översiktsplan med mera. Tekniska nämnden svarar för att rapportera in lokalbehov som härrör från teknisk status för de lokaler som förvaltas.

Följande dokument är vägledande för Lokalförsörjningsplan 2025–2034

- Boendeplan för socialnämnden 2025–2034 – socialnämndens beslut, 2024-06-11 § 53
- Lokalbehovsanalys utbildningsnämnden 2024 – utbildningsnämndens beslut, 2024-09-04 § 46
- Lokalbehovsanalys kultur- och fritidsnämnden 2024 – kultur- och fritidsnämndens beslut, 2024-09-24 § 46
- Behovsanalys Danderyds gymnasium, utbildningsnämndens beslut, 2023-05-03 § 35
- Riktlinjer investeringar och exploatering – kommunfullmäktiges beslut, 2022-10-17 § 131
- Tekniska nämndens beslut, 2024-06-05 § 78
- Fastighetsnämndens beslut, 2022-01-27 § 6
- Lokalförsörjningsprocess Danderyds kommun – kommunfullmäktiges beslut, 2023-05-08 §73
- Översiktsplan för Danderyds kommun – kommunfullmäktiges beslut, 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

Strategisk lokalförsörjningsplan

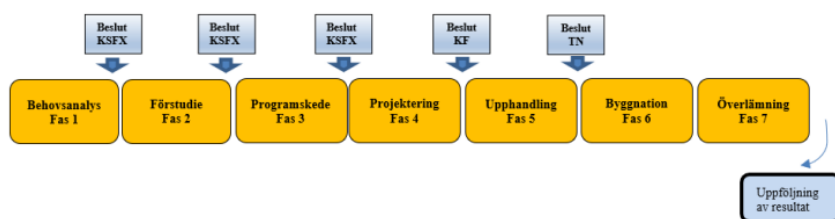
Underlaget till planen föregås av att nämnderna gör sina egna behovsbedömningar avseende lokaler. Behoven arbetas sedan in i kommunens lokalförsörjningsplan. När planen är antagen är det respektive nämnds ansvar att initiera projektet enligt kommunens lokalförsörjningsprocess. Ett antagande av planen, samt de åtgärder som föreslås i denna, innebär därför inte att projekten initieras utan att ytterligare beslut behöver fattas. Lokalförsörjningsplanen ger legitimitet för att framöver påbörja utredningsuppdrag i enlighet med lokalförsörjningsprocessen

Lokalförsörjningsprocessens faser

Den kommunövergripande lokalplaneringen kräver en tydlig och strukturerad process som i sin tur syftar till att möjliggöra samordning i planeringen av framtida försörjning av mark och lokaler.

Lokalförsörjningsprocessen avser ny- till- eller ombyggnation avseende projekt som i tidigt skede kostnadsuppskattas till minst 280 prisbasbelopp och 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. 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 styrdokumentnummer 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 i ett inledande skede i stadsbyggnadsprocessen för att säkerställa att mark för verksamhetsändamål tillgängliggörs. 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.

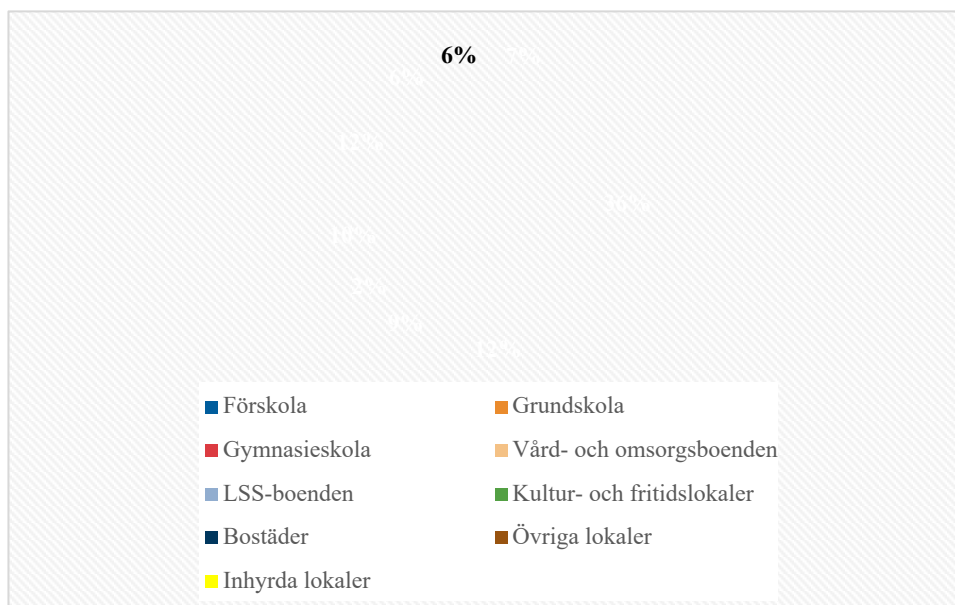
Befintligt lokalbestånd

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 2024 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		
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	5 133	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

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 anses vara lämplig att genomföra. 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 lokalbehovsanalys utbildningsnämnden 2024.

Förskola

Avseende Kevinge förskola börjar lokalerna närma sig sin tekniska livslängd och behöver därför ersättas på sikt. Utbildningsnämnden bedömer att Kevinge förskola ska ersättas med nya lokaler inom samma geografiska område. Förskolans kapacitet behöver utredas. 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.

I Djursholm föreligger en överkapacitet av antalet förskoleplatser under hela prognosperioden. I kommundelen finns flertal fristående förskolor som är belägna i villor och andra lokaler som inte är ändamålsenliga för förskoleverksamhet. En översyn av lokalernas tekniska skick bör utredas för att kunna initiera lokalbyten vid avvecklande av verksamheter.

I Stocksund bedömer utbildningsnämnden att efterfrågan på förskoleplatser är relativt jämn de kommande åren och att eventuella toppar bör mötas genom omdisponering av befintliga förskolelokaler. Att utreda vilka

förskolor som lämpar sig bäst för en ombyggnad behöver ske i samverkan med samhällsutvecklingsförvaltningen.

I Enebyberg bedöms tillgången på förskoleplatser och efterfrågan under prognosperioden vara i balans. Generellt bör dock beredskapen att kunna uppföra permanenta el tillfälliga lokaler studeras vid oförutsedda förändringar av utbudet.

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. I kommundelen är kapaciteten tillräcklig de närmsta åren men på sikt behöver kapaciteten samplaneras med utvecklingen i Stocksund och Djursholm.

I Djursholm är kapaciteten betydligt högre än vad behovet uppgår till under hela prognosperioden. En fortsatt översyn kring möjligheten att ställa om skollokaler till annan användning bör fortsatt fortgå för att möta överkapaciteten.

Efterfrågan på skolplatser i Stocksund visar på en minskande trend de kommande åren. Utifrån flera aspekter är Stocksundsskolan ändå i behov av en omfattande reovering samt att beaktande tas till att stora delar av lokalerna (paviljongerna) är uppställda med tillfälliga bygglov och behöver ersättas med permanenta lokaler. Utvecklingen av Stocksundsskolan är för närvarande pausad i väntan på beslut från kommunstyrelsen om fortsatt inriktning. Utbildningsnämnden beslutade den 31 januari 2024 (§ 5) att överlämna behovsanalys för Stocksundsskolan till kommunstyrelsen.

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. Utbildningsnämnden konstaterar dock att en del av den prognostiserade elevminskningen i högstadiet sannolikt kan kompenseras med elevtillskott från angränsande kommuner.

Utbildningsnämndens bedömning är i nuläget att elever i anpassad grundskola beräknas öka på längre sikt. 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. Verksamheten kommer med stor sannolikhet att behöva större lokaler vartefter eleverna blir fler.

Gymnasieskola

Inom Danderyds gymnasium inleds under hösten 2024 ombyggnationen av skolans ”A-skepp”. Projektet innebär att lokalerna anpassas till tio klassrum med parvisa skjutväggar så att de också kan användas för möten och föreläsningar för fler än 32 elever. En större sal för teater och musik kompletteras med två studios där mindre grupper kan träna/repetera. Utöver ovan nämnda lokaler planeras det även för ett så kallat ”makerspace” samt en slöjdsal/verkstad. Lokalanpassningen inom A-skeppet ger skolan nya arbetsplatser och mötesrum vilket skapar en flexibilitet för verksamheten. Utifrån ett längre tidsperspektiv ser utbildningsnämnden att Danderyds gymnasium skulle gynnas av en utökad idrottsverksamhet i området.

Utbildningsnämnden gör bedömningen att behovet av nya gymnasieplatser kommer att kunna tillskapas inom den befintliga fastigheten de kommande åren men att en eventuell utbyggnad kommer behövas om elevantalet överstiger 1 500.

Socialnämnden

Sammanfattningen utgår från socialnämndens lokalbehov beskrivna i boendeplan för socialnämnden 2025–2034.

Bostäder

Kommunen har idag modulbostäder med sammanlagt 63 lägenheter fördelade på två platser i kommunen. I mars 2024 återlämnade socialnämnden 17 bostäder på grund av minskat mottagande av nyanlända de kommande åren. En prognos för bostadsbehovet under innevarande år visar att behovet bedöms täckas av befintligt bostadsbestånd av lägenheter med 1–3 ROK.

Socialnämnden ser positivt på att fler trygghetsboendeplatser skapas i kommunen på sikt. Efterfrågan på trygghetsboendeplatser är stor och kommunen bör fortsätta utreda i vilken utsträckning som kommunen ska tillhandahålla trygghetsboende och seniorlägenheter.

Korttidsboende

Idag tillgodoses behovet av lokaler för korttidsvistelser genom att platser för detta ändamål köps in utanför kommunen. Lokalbehovet kommer framgent att tillgodoses genom att kommunens pågående byggnation av nytt korttidsboende inom fastigheten Ginnungagap tas i bruk. Färdigställande beräknas ske under senare delen av 2025.

Vård- och omsorgsboenden

I kommunen planerar två privata byggherrar att uppföra varsitt vård- och omsorgsboende. Inom fastigheten Ginnungagap uppförs nu ett vård- och omsorgsboende med ca 60 platser. Färdigställande av boendet bedöms ske tidigast sista kvartalet 2025.

Det andra boendet är beläget vid Danderyds sjukhus och uppförs med minst 60 platser. Färdigställandet av vård- och omsorgsboendet är för närvarande beräknat att ske 2030–2031.

Det är dock inte garanterat att Danderyds kommun och Danderydsbor får tillgång till alla platserna på de vård- och omsorgsboenden som uppförs av privata företag, eftersom dessa kan ha avtal med andra kommuner.

Socialnämnden gav vid sammanträdet den 11 december 2023 (§ 154) socialförvaltningen i uppdrag att utreda möjligheterna att öka antalet vård- och omsorgsboendeplatser i egen regi. De vård- och omsorgsboenden kommunen driver i egen regi är små enheter. I den åtgärdsplan som egen regi redovisat till socialnämnden lyfts större enheter som en möjlig åtgärd vilket på längre sikt förväntas öka förutsättningarna för ekonomi i balans. Ytterligare platser som behövs på vård- och omsorgsboenden i kommunen beror i stor utsträckning på hur många platser Danderyds kommun faktiskt kommer kunna nyttja på de nya vård- och omsorgsboendena. Även om kommunen får tillgång till samtliga platser i de planerade boendena, de färdigställs enligt plan och befolkningsprognosen visar sig vara korrekt, kvarstår ändå ett behov av ett 40-tal fler platser i kommunen.

LSS-boende

Behovet av bostad med särskild service enligt LSS är fortsatt lågt. Planerad ombyggnation av LSS-boendet på Lyckovägen i Stocksund har sedan tidigare pausats.

Kultur- och fritidsnämnden

Sammanfattningen utgår från kultur- och fritidsnämndens lokalbehov beskrivna i lokalbehovsanalys kultur- och fritidsnämnden 2024.

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

Lokalerna hyrs huvudsakligen in från samhällsutvecklingsförvaltningen.

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. Ett beslut om att flytta inhyrningen av skolornas idrottshallar från utbildningsnämnden till kultur- och fritidsnämnden har tagits och från

hösten 2024 ansvarar kultur- och fritidsavdelningen för att hyra ut även mindre gymnastiksalar på kommunala skolområden.

Det finns flera utmaningar med att definiera behov av anläggningar inom kultur- och fritidsområdet. Bibliotekslagen är styrande för biblioteksverksamheten, all resterande verksamhet är inte lagstyrd vilket innebär att kommunen styr över ambitionsnivån. Det finns efterfrågan från föreningslivet och användarna, samt krav och förväntningar från olika riksförbund inom idrotten.

Nytt badhus

Mörbybadet har i flertalet utredningar konstaterats ha betydande brister i bland annat konstruktion och tätskikt. Den senaste bedömningen av den tekniska statusen på Mörbybadet från 2022 visar att badet med rimliga underhållsåtgärder kan användas i ytterligare 8–10 år. 2032 bedöms vara den ungefärliga tidpunkt då badhusets har nått sin maximala tekniska livslängd men kan dock komma att ske tidigare med anledning av eventuella negativa förändringar i lokalernas status som kan uppstå under kommande år. Ett arbete med att ta fram en förstudierapport pågår för närvarande under samhällsutvecklingsförvaltningens ledning.

Utöver det större projektet med badhus planeras ett flertal mindre projekt som ingår i kultur- och fritidsnämndens investeringsansvar för kommunens idrottsplatsanläggningar.

Tekniska nämnden

Sammanfattning av tekniska nämndens lokalbehov beskrivs i tjänsteutlåtanden beslutade av fastighetsnämnden den 27 januari 2022 (§ 6) samt av tekniska nämnden den 5 juni 2024 (§ 78).

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. Kommunstyrelsen gav den 27 maj 2024 (§ 84) samhällsutvecklingsförvaltningen i uppdrag att ta fram en förstudie för nytt badhus. Med förstudien ska även en lokaliseringstudie genomföras

Lokalbehovsanalys tekniska nämnden

Bedömningen är att det finns påtagliga vinster som kan göras genom att kommunens bostadsbestånd omstruktureras och att vakanta bostäder, för vilka behov ej föreligger, skyndsamt hanteras enligt relevanta åtgärdsplaner.

Tekniska nämnden kan i detta skede inte peka ut enskilda bostäder eller lösningsförslag, utan hela bostadsbeståndet måste beaktas i en sådan utredning.

Åtgärdsförslagen kan sammanfattas i ett antal ambitioner:

- Centralisera hela, eller delar, av bostadsbeståndet så långt det är möjligt.
- Avveckla vakanser i så stor utsträckning som möjligt, med hänsyn till framtida osäkerhet i efterfrågan.
- Minimera inhyrda objekt och/eller minska innehavet av bostadsrätter så långt det är möjligt.
- Behålla eller utveckla endast bostäder som behövs inom ramen för det kommunala kärnuppdraget eller beslutade viljeriktningar för vilka beslut är tagna.

Åtgärderna ligger i linje med tekniska nämndens ambitioner om en mer effektiv, affärsmässig och ekonomiskt hållbar fastighetsförvaltning och den av kommunfullmäktige antagna fastighetsstrategin

Strategisk inriktning avseende kommunens lokalförsörjning 2025–2034

I följande avsnitt beskrivs kommunens strategiska inriktning avseende kommunens lokalförsörjning 2025–2034. Inriktningarna utgår ifrån pågående och föreslagna åtgärder som beskrivs i följande kapitel.

Lokalerna delas in i undergrupperna:

- Lokaler för väldfärdsverksamhet
- Bostäder

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

Lokaler för välfärdsverksamhet

Denna kategori innehåller objekt som används av verksamhet som kommunen enligt lag, frivilligt åtagande eller genom särskilt beslut, bedriver.

Korttidsboende inom fastigheten Ginnungagap

Byggstart skedde i december 2023. Byggnationen löper på enligt tidplan. Boendet förväntas stå klart sommaren 2025.

- *Föreslagen åtgärd: Inga åtgärder erfordras*

Ny- och ombyggnation av Enebybergs skola (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. Byggnation pågår och skolan förväntas stå klar i inledningen av 2026.

- *Föreslagen åtgärd: Inga åtgärder erfordras*

Nybyggnation av klassrum och idrottshall, Enebybergs skola (Brageskolan)

Utbyggnation av fyra klassrum samt ny idrottshall inom fastigheterna Orren 30–31. Detaljplanen antogs av kommunfullmäktige den 2 september 2024 (§ 116). Nästa skede för skolbyggnaden vid Brageskolan är att under hösten 2024 påbörja arbetet med att ta fram programhandlingar.

Genomförandebeslut för klassrum bedöms kunna tas upp för beslut till sommaren 2025 (beslut under förutsättning att detaljplanen vunnit laga kraft). Genomförandebeslut för idrottshall bedöms kunna tas upp för beslut sommaren 2027.

- *Föreslagen åtgärd: Samhällsutvecklingsförvaltningen påbörjar framtagande av programhandlingar inför genomförandebeslut avseende skolbyggnad vid Brageskolan*

Nybyggnation av skollokaler, Stocksundsskolan

Projektet innefattar ersättning av paviljonger och uppförande av ny skolbyggnad med klassrum, matsal, kök och slöjd. Framtagandet av programhandlingar och ny detaljplan är för närvarande pausat.

Utbildningsnämnden beslutade den 31 januari 2024 (§ 5) att överlämna behovsanalys för Stocksundsskolan till kommunstyrelsen. Beaktande behöver även tas till att Stocksundsskolans huvudbyggnad har ett omfattande behov av en renovering samt att betydande delar av lokalerna (paviljongerna) är uppställda med tillfälliga bygglov varför de måste ersättas. Ett ärende med reviderad inriktning förväntas tas upp för beslut under hösten 2024. Planering och genomförande av erforderlig renovering behöver ske parallellt med detta arbete.

- *Föreslagen åtgärd: Kommunstyrelsen förnyar uppdrag till miljö- och stadsbyggnadskontoret och samhällsutvecklingsförvaltningen utifrån utbildningsnämndens förnyade behovsanalys.*

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

Programhandlingar för nytt LSS-boende framtagna sedan tidigare men fortsatt arbete är pausat då socialnämnden inte har ett behov inom

överskådlig tid. Rekommendationen är att alternativ inriktning samt hantering av fastigheten utreds. Uppdrag ges av kommunstyrelsen.

- *Föreslagen åtgärd: Kommunstyrelsen ger samhällsutvecklingsförvaltningen i uppdrag att utreda förnyad planeringsinriktning för fastigheten Agronomen 7.*

Uppdrag om förstudie och avslut av tidigare utredningsuppdrag avseende nytt badhus

Fastighetsnämnden har den 27 januari 2022 (§ 6) överlämnat en rapport till kommunstyrelsen där kvarvarande livslängd av nuvarande Mörbybadet bedöms till senast år 2032. Kommunstyrelsen gav den 24 april 2023 i uppdrag till kommunledningskontoret att ta fram en initial behovsanalys gällande ett nytt badhus inom Danderyds kommun. Behovsanalysen återrapporterades den 27 maj 2024 (§ 84) och kommunstyrelsen uppdrog till samhällsutvecklingsförvaltningen att genomföra en förstudie med lokaliseringstudie för ett nytt badhus. Förstudien ska redovisas för kommunstyrelsen senast under tredje kvartalet 2025.

- *Föreslagen åtgärd: Samhällsutvecklingsförvaltningen återrapporterar förstudierapport till kommunstyrelsen senast under tredje kvartalet 2025.*

Kevinge förskola

Utbildningsnämnden beslutade den 31 januari 2024 (§ 6) att överlämna behovsanalys för Kevinge förskola till kommunstyrelsen. Fortsatt hantering i projektet föreslås ske genom att samhällsutvecklingsförvaltningen ges uppdrag att ta fram en förstudierapport för att belysa möjliga handlingsalternativ för nya förskolelokaler inom Kevingskolans lokaler.

- *Föreslagen åtgärd: Kommunstyrelsen ger samhällsutvecklingsförvaltningen i uppdrag att utreda och ta fram förstudierapport för nya förskolelokaler.*

Majstigens förskola

Enligt det påbud som kommunen erhållit från MSB behöver samtliga skyddsrum som finns i befintlig ägo iordningställas snarast enligt de krav som råder. Komplexiteten att iordningställa det befintliga skyddsrummet inom Majstigens förskola innebär att lösningsförslag och åtgärder behöver hanteras separat. Utrymmet används för närvarande som bland annat kök och dess funktion som skyddsrum kan inte tillgodoses enligt gällande krav.

Kommunstyrelsen gav den 27 maj 2024 (§ 93) tekniska nämnden i uppdrag att ta fram en förstudierapport, avseende iordningställande av skyddsrum inom Majstigens förskola. Förstudien planeras att återrapporteras till

kommunstyrelsen under hösten 2024 för beslut om vidare planeringsinriktning och framtagande av program.

- *Föreslagen åtgärd: Samhällsutvecklingsförvaltningen återrapporterar förstudierapport till kommunstyrelsen senast det första kvartalet 2025.*

Ombyggnation av A-skeppet inom Danderyds gymnasium

Den 18 mars 2024 (§ 41) beslutade kommunfullmäktige om att projektet ombyggnation av A-skeppet inom Danderyds gymnasium, fastigheten Gymnasiet 1, ska genomföras. Utifrån bedömd tidplan kommer projektet uppskattningsvis kunna inledas under hösten 2024 och färdigställas under första halvåret 2026.

- *Föreslagen åtgärd: Inga åtgärder erfordras*

Bostäder

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

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.

- *Föreslagen åtgärd: Inga åtgärder erfordras*

Säkra kapacitet för vård- och omsorgsboenden

Två nya vård- och omsorgsboenden planeras att uppföras av privata fastighetsägare. Genomförande av nuvarande plan att genom externa aktörer uppföra vård- och omsorgsboende behöver bevakas för att säkerställa att boendena uppförs enligt plan. Antalet ytterligare platser som behövs på vård- och omsorgsboenden i kommunen beror i stor utsträckning på hur många platser Danderyds kommun faktiskt kommer kunna nyttja på de nya vård- och omsorgsboendena. Om kommunen får tillgång till alla platserna på de planerade boendena, om de färdigställs enligt plan och om befolkningsprognosen stämmer, så kvarstår ändå ett behov av fler platser i kommunen.

Fortsatt hantering enligt kommunens lokalförsörjningsprocess är att kommunstyrelsen ger i uppdrag till samhällsutvecklingsförvaltningen att ta fram en förstudie med möjliga lösningar för kapacitetsökning av vård- och omsorgsplatser i kommunen.

- *Föreslagen åtgärd: Kommunstyrelsen ger samhällsutvecklingsförvaltningen i uppdrag att utreda och ta fram förstudierapport för kapacitetsökning av vård- och omsorgsboenden.*

Trygghetsboende i Enebyberg

Kommunstyrelsen fattade den 19 juni 2023 (§ 125) beslut om planeringsinriktning för ett antal fastigheter som idag används för socialnämndens behov och för den särskilda kön för seniorboende. I planeringsinriktningen ingick att planera för ett trygghetsboende i Enebyberg, närmare bestämt inom fastigheterna Plogen 11, 12 och 13.

Den 29 januari 2024 (§ 29) beslutade kommunstyrelsen att anta start-PM för planläggning av Plogen 12 och 13 i Enebyberg för flerbostadshus för trygghetsboende. Kommunstyrelsen uppdrog även åt miljö- och stadsbyggnadsnämnden att ta fram ny detaljplan inom Plogen 12 och 13 samt del av Enebyberg 1:105. Och till samhällsutvecklingsförvaltningen att förbereda markanvisning av Plogen 12 och 13 för uppförande av flerbostadshus för trygghetsboende.

- *Föreslagen åtgärd: Samhällsutvecklingsförvaltningen förbereder markanvisning av Plogen 12 och 13. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden tar fram en ny detaljplan för Plogen 12 och 13. Återrapportering till kommunstyrelsen*

Omstrukturering av bostadsfastigheter

Tekniska nämndens bedömning är att det finns påtagliga vinster som kan göras genom att kommunens bostadsbestånd omstruktureras, och att vakanta bostäder, för vilka behov ej föreligger, skyndsamt hanteras enligt relevanta åtgärdsplaner.

Fortsatt hantering föreslås ske genom att samhällsutvecklingsförvaltningen ges ett uppdrag av kommunstyrelsen att precisera vilka fastighetsobjekt i bostadsbeståndet, alternativt vilken markreserv, som kan vara aktuella för en eventuell samlokalisering.

- *Föreslagen åtgärd: Kommunstyrelsen ger samhällsutvecklingsförvaltningen i uppdrag att utreda och ta fram och återrapportera inventering av fastighetsobjekt, alternativt markreserv, som kan vara aktuella för en eventuell samlokalisering.*

Sammanfattning, åtgärder och Investeringsvolymen 2025–2030

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. Kostnader för utredningar mm (driftinvesteringar) redovisas inte.

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

Motpart	Projekt	Status	Beslut	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Socialnämnden	Korttidsboende Ginnungagap	Byggnation pågår	Genomförandebeslut taget av KF 2022-12-22	95 mnkr					
Utbildningsnämnden	Enebyskolan	Byggnation pågår	Genomförandebeslut taget av KF 2023-02-20	81 mnkr					
Utbildningsnämnden	Brageskolan	Detaljplan antagen, Projektering pågår	Beslut att ta fram program har getts av KS	5 mnkr	25 mnkr	45 mnkr	40 mnkr	50 mnkr	
Utbildningsnämnden	Stocksundsskolan ¹	Projektet pausat	Beslut om initiering fordras i KS						
Kommunstyrelsen	Badhusutredning	Utredning pågår	Beslut att ta fram förstudie har getts av KS				100	100	100
Utbildningsnämnden	Kevinge förskola	Förslag till utredning	Beslut om initiering fordras i KS	2 mnkr	2 mnkr	40 mnkr			
Utbildningsnämnden	Ombyggnation av A-skeppet, Danderyds gymnasium	Byggnation pågår	Genomförandebeslut taget av KF 2024-03-18	42 mnkr	6 mnkr				
Socialnämnden	Trygghetsboende i Enebyberg	Utredning pågår	Beslut om planuppdrag taget i KS 2024-01-29						
Tekniska nämnden Utbildningsnämnden	Majstogens förskola	Utredning pågår	Beslut om att ta fram förstudie har getts av KS	2 mnkr	15 mnkr	5 mnkr			
Socialnämnden	Utreda kapacitetshöjning för vård- och omsorgsboende i Danderyd	Förslag till utredning	Beslut om initiering fordras i KS		10 mnkr	40 mnkr			
Tekniska nämnden	Utreda möjligheten att samlokalisera bostäder ²	Förslag till utredning	Beslut om initiering fordras i KS						
Tekniska nämnden	Lyckovägens gruppboende ³	Förslag till utredning	Beslut om initiering fordras i KS						

¹ Tillräcklig information om projektets omfattning saknas för att kunna uppskatta investeringsvolym

² Tillräcklig information om projektets omfattning saknas för att kunna uppskatta investeringsvolym

³ Eventuella investeringsvolymen kan ej uppskattas då planeringsinriktning inte är beslutad

Beräkningsgrunder

Investeringsvolymerna har beräknats för de utredningar eller åtgärder som utgår från kundbehov och myndighetskrav och där kommunen är byggherre. Investeringar eller utredningar av projekt som beräknas understiga 280 prisbasbelopp redovisas inte i denna lokalförsörjningsplan.

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, projektering och byggnation.

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 2024.
- Markförvärv, infrastruktur

Det lokalbehov som ligger till grund för investeringsbehovet baseras till stor del på ett framtida befolkningsantagande. Detta antagande kan dock komma att ändras framgent vilket kan komma att påverka investeringsbehovet. Även faktorer såsom framtida myndighetskrav, tekniska bedömningar, konjunkturläge och allmänna trender kan också innebära att behovet och investeringsvolymerna kan komma att revideras.