

# PROJEKTPLAN

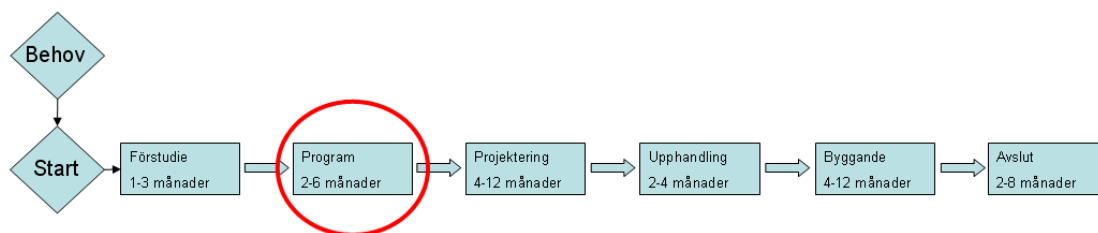
## SVEA 1, LSS-BOENDE

Fastighet: Svea 1

Uppdragsgivare: Socialkontoret

## PROGRAMSKEDE

(Underlag för projektering)



Beslutad	2009-12-16	Fastighetsnämnden
		Danderyds kommun
Upprättad	2017-01-16	Fastighetsavdelningen
		Tekniska kontoret
Reviderad	2017-08-30	Fastighetsavdelningen
		Tekniska kontoret



<b>SVEA 1, LSS-BOENDE</b> .....	<b>1</b>
<b>PROGRAMSKEDE</b> .....	<b>1</b>
<b>PROJEKT/ VERKSAMHET</b> .....	<b>4</b>
<b>FASTIGHET</b> .....	<b>4</b>
<b>NUVARANDE VERKSAMHET</b> .....	<b>4</b>
<b>TIDIGARE VERKSAMHETER</b> .....	<b>4</b>
<b>NUVARANDE LOKALSITUATION</b> .....	<b>4</b>
<b>KONTRAKT/AVTAL</b> .....	<b>4</b>
GÄLLANDE KONTRAKT .....	4
Lokaler .....	4
NYA KONTRAKT/AVTAL .....	4
Lokaler .....	4
<b>FASTIGHETSNÄMNDEN</b> .....	<b>4</b>
<b>BESLUT OCH TJÄNSTEUTLÅTANDE</b> .....	<b>4</b>
Beslut.....	4
<b>UPPDRAGSBESKRIVNING</b> .....	<b>5</b>
Bakgrund program.....	5
Syfte .....	5
Mål .....	5
<b>RESULTAT PROGRAM</b> .....	<b>6</b>
FÖRSLAG BYGGNADSÅTGÄRDER .....	6
El .....	6
Konstruktion.....	6
Ventilation .....	6
Vatten, avlopp och värme .....	6
Ljud .....	6
<b>ORGANISATION</b> .....	<b>7</b>
Tekniska kontoret, Fastighetsavdelningen.....	7
Beställare/uppdragsgivare/ kund/ myndighet .....	7
Verksamhet.....	7
PROJEKTORGANISATION.....	7
Samverkan/samråd .....	7
<b>TIDER</b> .....	<b>7</b>
Önskemål från verksamheten .....	7
Tidplan .....	7
<b>EKONOMI</b> .....	<b>8</b>
Avrop.....	8
<b>RISKER</b> .....	<b>8</b>
<b>INFORMATION</b> .....	<b>8</b>



Fastighetsnämnden .....	8
<b>MYNDIGHETER .....</b>	<b>8</b>
STADSBYGGNADSKONTORET .....	8
Gällande plan.....	8
Bygglov .....	8
BRANDMYNDIGHETEN .....	8
Brand .....	8
<b>SAKKUNNIGA .....</b>	<b>8</b>
Brand .....	8
<b>MILJÖ- OCH HÄLSOSKYDDSMYNDIGHETEN .....</b>	<b>9</b>
<b>HANDLINGAR.....</b>	<b>9</b>



## **PROJEKT/ VERKSAMHET**

Projektnamn: Kv. Svea 1, Valevägen 12, Djursholm

### **Fastighet**

Beteckning: Kv. Svea 1

Objekt nr: 347

Adress: Valevägen 12

Populärnamn: Grindstugan

### **Nuvarande verksamhet**

Ingen verksamhet f.n.

### **Tidigare verksamheter**

I lokalerna har det tidigare varit en förskola som drivits av Pysslingen förskolor AB

### **Nuvarande lokalsituation**

Lokalerna står för närvarande tomma i avvaktan på beslut om ombyggnation till LSS-boende och 3 st lägenheter.

### **Kontrakt/Avtal**

#### **Gällande kontrakt**

##### Lokaler

Finns ej

#### **Nya kontrakt/avtal**

##### Lokaler

Besked om ombyggnation avvaktas

##### Bostad:

Besked om ombyggnation avvaktas

### **Fastighetsnämnden**

### **Beslut och tjänsteutlåtande**

#### Beslut

2016-09-08 FN 2106/0187

§44

2017-01-16 KS 2016/0459

§2



2016-09-08 beslutar fastighetsnämnden att för sin del godkänna tekniska kontorets förstudie för Grindstugan förskola och överlämnar det till kommunstyrelsen för godkännande. Fastighetsnämnden hemställer hos kommunstyrelsen att uppdra till fastighetsnämnden att genomföra programarbete och projektering, samt att anvisa medel om 1 mnkr för framtagande av handlingar.

2017-01-16 beslutar kommunstyrelsen att godkänna förstudie avseende ombyggnad av Svea 1 till LSS-boende och lägenheter för bostadssociala ändamål. Kommunstyrelsen uppdrar även åt fastighetsnämnden att genomföra programarbete och projektering samt anvisar investeringsmedel om 1 miljon kronor för framtagande av handlingar.

## Uppdragsbeskrivning

### Bakgrund program

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

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

De planerade lägenheterna har därefter konstaterats vara för stora ytmässigt, över 50 kvm. En mer lämplig storlek är ca 40 kvm per lägenhet, vilket förordas av socialstyrelsen. Ytstorleken är även en förutsättning, enligt IVO Inspektionen för vård – och omsorg, för att möjliggöra avskiljbart sovrum alternativt kök. Det innebär att ytterligare lägenheter kan inrymmas i byggnaden. Ett nytt förslag är därför att tre lägenheter som kommunen kommer kunna förfoga över bör ingå i ombyggnaden. Plan – och exploateringsavdelningen har fått i uppdrag av byggnadsnämnden att ändra ändamålet i befintlig detaljplan från förskola till bostäder. Preliminär tidplan innebär beslut om ändrad detaljplan till hösten 2017, byggnation vintern 2018 och beräknad inflyttning i gruppboenden hösten 2018

### Syfte

Syftet med programmet är att säkerställa kommunens behov av lokaler.

### Mål

Målet med programmet är att skapa förutsättningar för en funktionsenlig anläggning som motsvarar krav och behov till en rimlig investeringskostnad.



## Resultat program

### Förslag byggnadsåtgärder

#### El

El och kanalisation i fastigheten anpassas till dess nya verksamhet och bostädernas utformning. Fastigheten kompletteras upp med tele - och datasystem, automatiska brandlarm, utrymningslarm och entré – och passerkontrollsystem.

#### Sprinkler

Delar som berörs av LSS-boendet (lägenheter och gemensamhetsytor) förses med sprinkler.

#### Konstruktion

Fastigheten är ett modulbygge. Åtgärder kommer att utföras i yttervägg, golv och tak för att uppfylla ljudkraven. Förberedelser för taklyft, för lyft av person mellan sängplats och WC utförs.

#### Ventilation

Befintliga luftbehandlingsinstallationer i plan 1 rivs, befintliga kanaler på vind som ej nyttjas lockas. Centraldammsugaranläggningen rivs i sin helhet. Separata luftbehandlingsaggregat (FTX) för lägenheter installeras i respektive lägenhet. Luftbehandlingsaggregat för allmänna ytor installeras i teknikrum.

#### Vatten, avlopp och värme

Befintliga rörinstallationer rivs.

Befintlig golvvärme ersätts av radiatorer, detta på grund av den nya rumsbildningen. Fastigheten förses med bergvärmeanläggning.

#### Brandskyddande åtgärder

Brandavskiljning förbättras så att kraven på en Br2-byggnad uppfylls.

#### Ljud

Målsättningen för projektet är att uppfylla ljudkrav enligt BBR, dvs ljudklass C. Befintliga konstruktioner i fastigheten kommer i vissa fall att behöva kompletteras, exempel på detta är påbyggnad av modulskiljande väggar, förstärkning av befintliga mellanväggar, slitsning av skivor i lägenhetsavskiljande konstruktioner.



## Organisation

Kontaktpersoner

### Tekniska kontoret, Fastighetsavdelningen

Avdelningschef: Kristin Åberg Nilsson  
Fastighetsförvaltare: Christian Hellkvist  
Projektledare: Boris Juric  
Extern projektledare programarbete: Lina Wendel, Forsen AB

### Beställare/uppdragsgivare/ kund/ myndighet

Socialkontoret

### Verksamhet

LSS-boende och lägenheter för bostadssociala ändamål

## Projektorganisation

### Samverkan/samråd

Projektet utarbetas i samverkan med socialkontoret och bildnings- och omsorgsförvaltningen.

### Projekteringsgrupp

Marie Storesund	Storesund Arkitekter AB
Alfredo Arenas	Storesund Arkitekter AB
Robert Nordh	Bjerking – el
Göran Lundgren	Projektengagemang – VS
Oliver Larsson	Sweco - SÖE
Olga Nilsson	Säkerhetspartner - brand
Ulrica Kernen	Sweco - ljud
Marita Stjärnek	Brandgruppen – sprinkler
Djavad Yazdi	Anco Byggkonstruktion AB

## Tider

### Önskemål från verksamheten

### Tidplan

Beslut om ändrad detaljplan hösten 2017  
Byggnation 2018  
Inflytt hösten 2018



### **Ekonomi**

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

### Avrop

Upphandling enligt LOU alternativt avropa ramavtal Totalentreprenad.

### **Risker**

- Tider (beslutsprocess och produktion)
- Konjunkturläget vid upphandling
- Kostnaden
- ROT-projekt

### **Information**

#### Fastighetsnämnden

### **Myndigheter**

#### **Stadsbyggnadskontoret**

#### Gällande plan

Detaljplan medger barnstuga i 1 plan om max 600kvm. Plan- och exploateringsavdelningen har tagit fram förslag till ändrad detaljplan som medger bostäder. Detta arbete pågår.

#### Bygglov

Bygglov måste sökas för den föreslagna ombyggnationen.

### **Brandmyndigheten**

#### Brand

### **Sakkunniga**

#### Brand

#### Tillgänglighet

Storesund arkitekter har i projekteringen varit sakkunniga tillgänglighet.





## Miljö- och hälsoskyddsmyndigheten

### Miljö och hälsa

## Handlingar

Följande handlingar finns framtagna

<u>Arkitekt</u>	Ritningsförteckning arkitekt 2017-08-23 Typrumsbeskrivning KH 2017-08-14 Rambeskrivning hus KH 2017-08-14 Ritningar Arkitekt KH 2017-08-23
<u>EL</u>	Beskrivning el- och telesystem – kalkylhandling 2017-08-14
<u>Sprinkler</u>	Beskrivning sprinkler KH 2017-08-14
<u>VS</u>	Beskrivning luft 2017-08-14 Beskrivning rör 2017-08-14 V50.8-001 2017-08-14 V57.8-001 2017-08-14
<u>Brand</u>	Brandskyddsbeskrivning 2017-08-14 Bilaga 1 Brandskyddsritning 2017-08-14 Bilaga 2 Utförande specifikation Brandlarm Svea 1 2017-08-14 Bilaga 3 Utförande specifikation Utrymningslarm Svea 1 2017-08-14
<u>Ljud</u>	Svea 1 Rambeskrivning LJUD Kalkylhandling 2017-08-14
<u>SÖ</u>	Handlingsförteckning SÖ 2017-08-14 Rambeskrivning styr- och övervakning 2017-08-14 Bilaga 1 - Styr och regler Danderyds kommun V.2.3 2017-08-14 Bilaga 2 – Beteckningssystem för styr och övervakningskomponenter V.2.16 2017-08-14
<u>Kalkyl</u>	Kalkylsammanställning 2017-08-24, 9 sidor