



KS 2011/0056

Utredning gällande behov av fastigheter för särskilda boenden och gruppboenden

Kommunstyrelsens arbetsutskott har 2011-02-14 uppdragit åt kommunledningskontoret att, i samråd med socialförvaltningen, gå igenom de befintliga fastigheter, som i detaljplaner är utlagda som gruppboenden och särskilda boenden och utreda vilka platser, som är lämpliga för de olika behoven.

Denna promemoria har utarbetats i samråd med socialkontoret och stadsbyggnadskontoret.

Behov av nybyggnation av särskilt boende och gruppboenden för funktionsnedsatta

Socialkontoret har i en promemoria 2011-02-25 (promemorian biläggs) redovisat för

- Kommunens ansvar för boendeplanering
- Befolkningsutveckling
- Dagens boenden för äldreomsorg resp handikappomsorg
- Prognos över behovens utveckling för tiden fram till 2019

Socialkontoret redovisar en försiktig ökning av antalet personer med behov av särskilt boende resp behov av bostad inom gruppboenden för funktionsnedsatta.

Utöver de förändringar som följer av befolkningsutvecklingen förslår att planeringen grundas på följande förutsättningar:

Äldreomsorg

- Odinslund 46 platser (16 somatiska, 30 demens) avvecklas eftersom lokalerna inte är byggda för ändamålet, varför det är svårt att upprätthålla en god verksamhet.
- Mörbylund 16 platser (demens) avvecklas eftersom lokalerna inte är byggda för ändamålet, varför det är svårt att upprätthålla en god verksamhet.
- Upp till 62 platser skapas inom ett nytt särskilt boende.
- Mörbylund ombildas till korttidsboende med 16 platser
- En utbyggnadsreserv säkerställs för utbyggnad av 40 – 60 platser efter år 2020



Gruppboenden för funktionsnedsatta

- Planerat gruppboende inom kv Ekologen (5 lgh) fullföljs
- Gruppboendet Korsövägen inom kv Diskussen (5 lgh) avvecklas inom 3-4 år
- Nytt gruppboende (6 lgh) färdigställs 2014-2015.
- En utbyggnadsreserv säkerställs för ev utbyggnad efter år 2018.

Möjliga utbyggnadsplatser

Kommunen har i sin markreserv avsatt följande tomter för socialförvaltningens behov av omsorgsbyggnader.

Särskilda boenden

- **Charlottenberg** (Sjukhuset 11) Fastigheten omfattar 4 275 kvm tomtarea. Byggrätten är 3 000 kvm BTA över mark. En enhet om 36 platser skulle kunna inrymmas.

Fördelar: Tomten ligger nära sjukhuset och allmänna kommunikationer. En enhet om 36 platser kan vara rimlig för en demensenhet.

Nackdelar De särskilda boendena bör ha plats för runt 60 boende.

När Charlottenberg planerades var avsikten att möjliggöra bebyggelse upp till kraftledningens västra kant. Eftersom det då inte stod klart när kraftledningen skulle raderas lades bebyggelsegränsen 70 m öster om kraftledningen. Om kommunen önskar utnyttja denna byggrätt är den lämpliga uppfarten till området genom en del av Sjukhuset 11. Restfastigheten skulle kunna nyttjas för bostäder.

- **Stocksund** (Kv Telefonen) Tomten omfattar ca 3 240 kvm tomtarea. Byggrätten uppgår till ca 3 500 kvm i två byggnader i tre plan med en sammanbindande enplansbyggnad mellan.

Fördelar Tomten har goda allmänna kommunikationer.

Nackdelar Byggrätten är för liten för att vara ett helt rationellt särskilt boende om 60 platser. Planbestämmelsen om två skilda byggkroppar hindrar rationell drift.

Ett enkelt planförfarande kan skapa en bättre byggrätt. Intilliggande parkmark kan utnyttjas för utevistelse.

- **Solgården** (Kabbelekan 14) Tomten omfattar 7 097 kvm . En 220 kV ledning går delvis inom tomten i dess östra del. Kraftledningen



förväntas raseras inom 3-4 år. På tomten står det tidigare sjukhemmet Solgården, som tekniska kontoret föreslår skall rivas.

Fördelar Efter planläggning kan tomten inrymma ett särskilt boende om 60 bostäder. Goda förbindelser med busstrafik.

- **Stocksundsgården** Stocksundsgården har en tillbyggnadsmöjlighet om 8 bostäder

Fördelar: Stocksundsgården är en liten enhet om bostäder. Goda bussförbindelser.

Nackdelar Ger ett mycket litet tillskott. Kraftig störning av boendet under byggnationen

Gruppboendestäder

- **Sökvabäck 5, Djursholm.** Tomten är på 3 911 kvm. Den har en byggrätt om 1400 kvm BTA i en tvåvåningsbyggnad

På tomten ligger en byggnad som används av Elevverket. Skolan nyttjar tomten som skolgård.

- **Kv Diskussen 1 Enebyberg (Korsövägen).** På fastigheten finns en byggrätt om 200 kvm i 2 plan. Om befintlig byggnad rivs kan en ny byggnad uppföras. Den befintliga bygganden är i sådant skick att en rivning inte är motiverad utifrån byggnadens skick. Byggnaden byggdes om för sitt nuvarande ändamål 1999-2000

Korttidsboende

- **Sjukhuset 3 (Mörbylund)** Dagens inhyrda lokaler för särskilt boende i Mörbylund bedöms lämpliga att nyttja som korttidsboende.

Tidsperspektiv

Om kommunen vill nyttja Telefonen eller Solgården kräver det planändring. En liten enhet kan byggas inom Charlottenberg utan planändring. En liten enhet kan även byggas inom Solgården efter det att kraftledningen raserats utan att planändring vidtages.

Planprocess inkl överklaganden tar 1-2 år. Framtagande av förfrågningsunderlag, upphandling och byggande tar ca 2 år. För Solgården stämmer detta i stort med den tid då kraftledningen genom Danderyd förväntas ha raserats.

Ett byggande inom Charlottenberg kan genomföras ca ett år snabbare. Antalet platser räcker inte till för avveckling av Mörbylund. I dagsläget har inget alternativt läge till Mörbylund för ett korttidsboende för 16- 25 personer identifierats. Tidsutdräkten för ett sådant boende kan inte anges.



Förvaltningarna anser att tidsvinsten med att bygga på Charlottenberg är så begränsad att den inte överstiger värdet av att kunna planera för en god lösning inom Solgården och Mörbylund.

Kommunledningskontorets synpunkter och förslag

Socialkontoret understryker behovet att avveckla Odinslund (46 platser) och Mörbylund (16 platser) som särskilda boenden under de närmaste åren. Förvaltningen vill vidare avveckla gruppboendet Korsövägen.

Det finns i dagsläget därmed ett behov av att peka ut ett läge för att bygga 62 platser för särskilt boende, ett läge för ett gruppboende om 6 platser samt ett läge för korttidsboende. Kommunen har därutöver ett behov av att hålla en utbyggnadsreserv för ytterligare ett särskilt boende och ett gruppboende.

Av de tomter kommunen i dag har avsatt för särskilda boenden är det endast Solgården som har förutsättningarna för att skapa en stor enhet om ca 60 platser. Om Solgården byggs öppnar det möjligheten att anordna korttidsboende om 16 platser inom Mörbylund.

Om kommunen satsar på att bygga på Charlottenberg eller Stocksund tillgodoser det bara ett behov om 36 platser, vilket inte möjliggör avveckling av Odinslund och Mörbylund. Det kräver att ytterligare en plats utnyttjas för det särskilda boendet liksom att plats anordnas för korttidsboende om 16 -25 platser.

Förvaltningarna föreslår i första hand att **Solgården** avsätts för särskilt boende och att en planprocess omgående startar för att anpassa byggrätten till det aktuella behovet och de nya förutsättningar som gäller när kraftledningens har raserats. Med en inriktning på 62 platser skulle totala programytan uppgå till runt 4 500 kvm. Solgården är det enda stället av de tre platser som hittills pekats ut för särskilda boenden, som kan ge hela utbyggnadsbehovet

Förvaltningarna föreslår att **Mörbylund** omvandlas till korttidsboende.

Förvaltningarna föreslår att de särskilda boendena i **Odinslund och Mörbylund** avvecklas.

Fastigheten **Sökvabäck 5** är i detaljplan avsatt för gruppboende. Fastigheten utnyttjas i dag som skolgård för Elverkets hittills temporära verksamhet i Djursholms gamla elverk. På gården finns även en byggnad med underliggande fd skyddsrum, som likaså utnyttjas av Elevverket. Tekniska kontoret har nu i uppdrag att planera lokalerna för ett permanent nyttjande för skolverksamhet.

Kommunledningskontoret gör bedömningen att en permanentning av Elevverkets verksamhet inte går att kombinera med att också nyttja fastigheten Sökvabäck 5 för gruppboende.



Den befintliga verksamheten inom gruppboendet Korsövägen (**kv Diskussion 2**) bedöms som inte ändamålsenlig. Socialkontoret vill avveckla enheten senast 2015. Ett alternativ kan vara att riva byggnaden och på fastigheten uppföra en ny mer ändamålsenlig gruppboende. Byggnaden förvärvades 1999 (2,95 Mkr) och byggdes om år 2000 (5,5 Mkr). Byggnaden bedöms vara i ett gott skick. Med tanke på byggnadens skick kan det vara lämpligare att söka ett annat läge för verksamheten.

- Om inte alternativet rivning av Korsövägen väljs behövs ett nytt läge för gruppboende senast år 2015. Det kan konstateras att Enebyberg och Stocksund har förhållandevis många institutioner. Detta talar för att ett nytt gruppboende skulle sökas inom Djursholm eller västra Danderyd.

Sammanfattningsvis föreslår förvaltningarna följande **planeringsinriktning**:

- De särskilda boendena inom Odinslund och Mörbylund bör avvecklas
- Ett nytt särskilt boende skapas inom Solgården efter det att kraftledningen raserats. Arbete med detaljplan bör startas nu.
- Mörbylund omvandlas till korttidsboende
- Gruppboendet i kv Diskussion, Korsövägen avvecklas senast 2015. Ett handlingsalternativ kan vara att riva byggnaden och på fastigheten uppföra ett nytt gruppboende.
- Kv Telefonen behålls som reservläge för särskilt boende efter 2020

Kommunledningskontorets förslag till beslut

1. Kommunstyrelsens arbetsutskott remitterar föreliggande promemoria till socialnämnden för yttrande

Johan Haesert
Kommundirektör

Christer Mörk
Exploateringschef

Bilaga Socialkontorets promemoria (2011-02-25) Socialnämndens behovsbedömning av nybyggnation av särskilt boende och gruppboenden för funktionsnedsatta i Danderyds kommun.

Kartor över aktuella fastigheter