

§ 116

Dnr 2017KSM0606 301

Nya gruppbestäder i Strand och Hanviken

Kommunledningsutskottets förslag till kommunstyrelsen för förslag till kommunfullmäktige

1. En ny gruppbestad uppförs i Strand och en ny gruppbestad uppförs i Hanviken enligt bilaga.
2. Investeringsmedel beviljas för två gruppbestäder med totalt 40 miljoner kronor fördelat mellan år 2018-2020.
3. Medel till investeringsutgiften finns i investeringsprogram 2018 – 2021 och den framtida hyreskostnaden finansieras inom socialnämndens ram.

Beskrivning av ärendet

I samband med lokalförsörjningsprocessen 2017 har behov av två gruppbestäder LSS identifierats. Lokalgruppen har arbetat fram förslag på platser för verksamheten.

LSS-boendet i Strand föreslås ligga på Strandvägen/Tranmyravägen Tyresö 1:53, där fastigheten inte omfattas av någon detaljplan. Beräknad byggstart våren 2018, färdigställt sommaren 2019.

LSS-boendet i Hanviken föreslås ligga på Stjärnvägen 29 del av Hanviken 2:1, där planändring och fastighetsombildning måste ske. Förslaget är ersättning för Granbacken som ska rivas under 2018 i samband med exploateringen av Wättingestråket. Tidplanen för exploateringen av området Granbacken förutsätter att Villa Granbacken rivs sommaren 2018. Det är en orimlig tidplan för att ersätta den med en ny byggnad, provisorier kan bli aktuellt om tidplanen inte kan skjutas på. Beroende på detaljplanearbetet och produktionstid på 14-18 månader.

Förslagen är inte detaljprojekterade men projekten är kostnadsberäknade till 20 miljoner kronor/gruppbestad. Det ger en hyreskostnad på 1,3 miljoner kronor/gruppbestad/år.

Justerandes sign

MR



Utdragsbestyrkande





Bilagor

Tjänsteskrivelse Nya LSS bostäder Strand och Hanviken.pdf

20170531 LSS - Tyresö Kommun - Skede 2 - valt förslag (2).pdf

Justerandes sign			Utdragsbestyrkande
			

Tyresö kommun
Fastighet
Jan Nilsson
Chef fastighet och facility

TJÄNSTESKRIVELSE

2017-06-20
1 (3)

Kommunledningsutskottet
Dnr: 2017KSM0606 301

Nya LSS bostäder Strand och Hanviken

Kommunledningsutskottets förslag till kommunstyrelsen för förslag till kommunfullmäktige.

1. En ny gruppbostad uppförs i Strand och en ny gruppbostad uppförs i Hanviken enligt bilaga.
2. Investeringsmedel beviljas för två gruppbostäder med totalt 40 miljoner kronor fördelat mellan år 2018-2020. Gruppbostaderna Hanviken är ersättning för Villa Granbacken.
3. Medel till investeringsutgiften finns i investeringsprogram 2018 – 2021 och den framtida hyreskostnaden finansieras inom socialnämndens ram.

Kommunstyrelseförvaltningen



Bo Renman
Kommundirektör



Ingrid Bardh
TF. Ekonomichef



Sammanfattning

I samband med lokalförsörjningsprocessen 2017 har följande behov identifierats, det handlar om:

- Två stycken Gruppbestäder LSS.

Lokalgruppen har arbetat fram förslag på platser för verksamheten.

LSS boendet Strand föreslås ligga på Strandvägen/Tranmyravägen Tyresö 1:53, fastigheten omfattas inte av någon detaljplan.

Beräknad byggstart våren 2018, färdigställt sommarn 2019.

LSS boende Hanviken föreslås ligga på Stjärnvägen 29 del av Hanviken 2:1

Planändring och fastighetsombildning måste ske.

Förslaget är ersättning för Granbacken som skall rivas under 2018 i samband med exploateringen av Wättingestråket.

Tidplanen för exploateringen av området Granbacken förutsätter att Villa Granbacken rivs sommaren 2018. Det är en orimlig tidplan för att ersätta den med en ny byggnad, provisorier kan bli aktuellt om tidplanen inte kan skjutas på. Beroende på detaljplanearbetet och produktionstid på 14-18 månader.

Förslagen är inte detaljprojekterade men projekten är kostnadsberäknade till 20 miljoner kronor/gruppbestad.

Det ger en hyreskostnad på 1,3 miljoner kronor/gruppbestad/år.

Beskrivning av ärendet

I samband med lokalförsörjningsprocessen 2017 har följande behov identifierats, det handlar om:

- Två Gruppbestäder LSS.

Lokalgruppen har arbetat fram förslag på platser för verksamheten.

LSS boendet Strand föreslås ligga på Strandvägen/Tranmyravägen Tyresö 1:53 fastigheten omfattas inte av någon detaljplan.

Beräknad byggstart våren 2018, färdigställt sommarn 2019.

LSS boende Hanviken föreslås ligga på Stjärnvägen 29 del av Hanviken 2:1
Planändring och fastighetsombildning måste ske.

Förslaget är ersättning för Granbacken som skall rivas under 2018 i samband
med exploateringen av Wättingestråket. Det är en orimlig tidplan för att ersätta
den med en ny byggnad, provisorier kan bli aktuellt om tidplanen inte kan
skjutas på. Beroende på detaljplanearbetet och produktionstid på 14-16
månader.

Förslaget till LSS boendet på Strandvägen är 6 lägenheter samt personal
utrymmen, uppförs delvis i 2 plan för att anpassas till platsen och smälta in i
omgivningen.

Utförandet är förankrat med verksamheten som varit delaktiga i hela processen.
Fastigheten är kuperad och flera bevaransvärda ekar ringar in den plana delen av
tomten.

Volymen anpassar sig till intilliggande bebyggelse, villaskalan framhävs,
minimera intrycket av utbredd institutionsbyggnad. Tomtens och byggnadens
användningsområde breddas då det i en framtid lättare skulle kunna användas
till annan verksamhet.

Föreslagen byggnation på Strandvägen skulle även kunna appliceras på
Stjärnvägen. Syftet skulle vara att spara tid och pengar för projektering och
process med verksamheten då ärendet är akut med tanke på rivning av
Granbacken.

Tidplanen för exploateringen av området Granbacken förutsätter att Villa
Granbacken rivs sommaren 2018. Det är en orimlig tidplan för att ersätta den
med en ny byggnad, provisorier kan bli aktuellt om tidplanen inte kan skjutas
på.

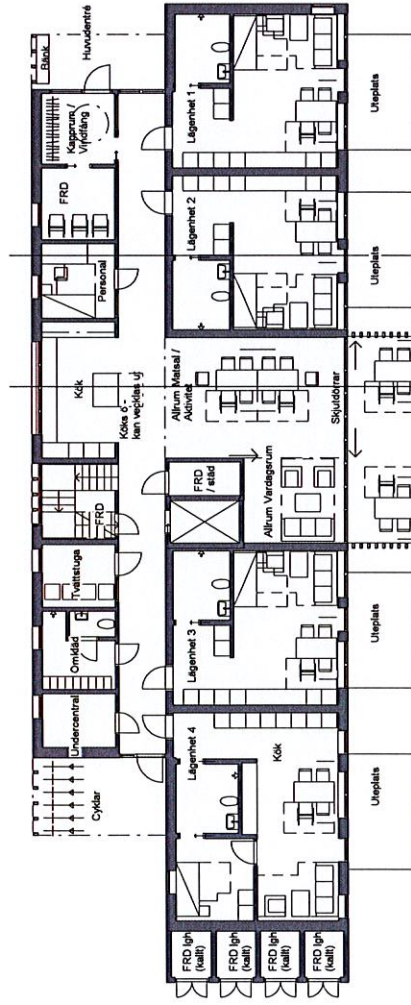
Förslagen är inte detaljprojekterade men projekten är kostnadsberäknade till
20 miljoner kronor/gruppbostad.

Det ger en hyreskostnad på 1,3 miljoner kronor/gruppbostad/år.

LSS-BOENDE :: TYRESÖ KOMMUN :: STRANDVÄGEN 1

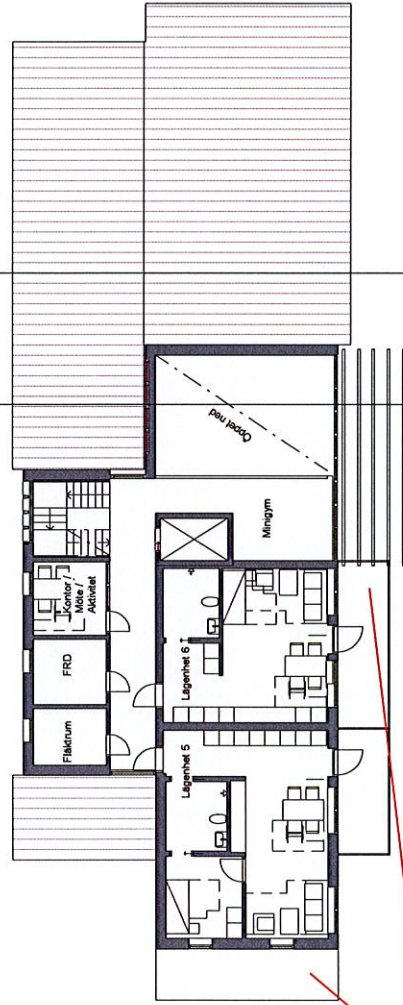
PRESENTATION SKEDE 2 :: VALT FÖRSLAG

PLANER - UNDER BEARBETNING



PLAN 1 - BOTTENVÅNING

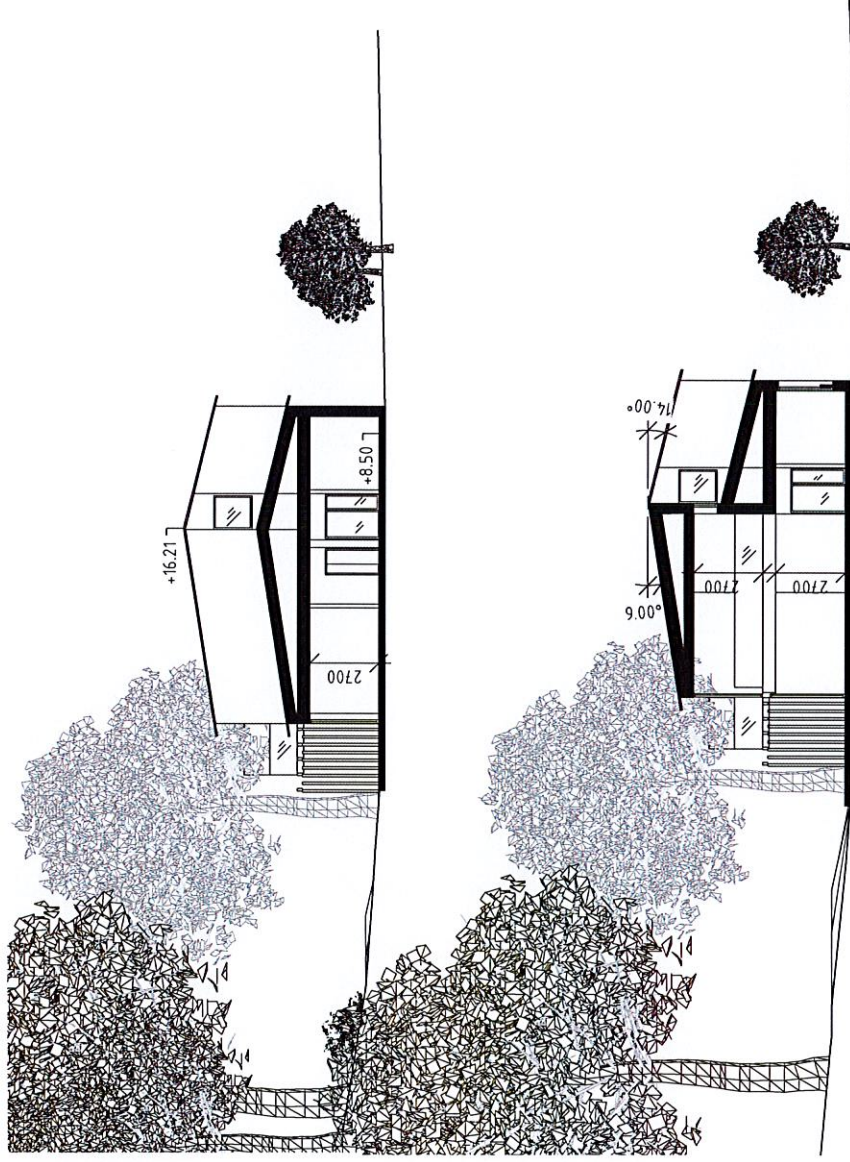
Section 1
Section 2



PLAN 2 - ÖVERVÅNING

OBS! BALKONGPLACERING OCH
TAK ÖVER UTEPLATSER INTE KLART

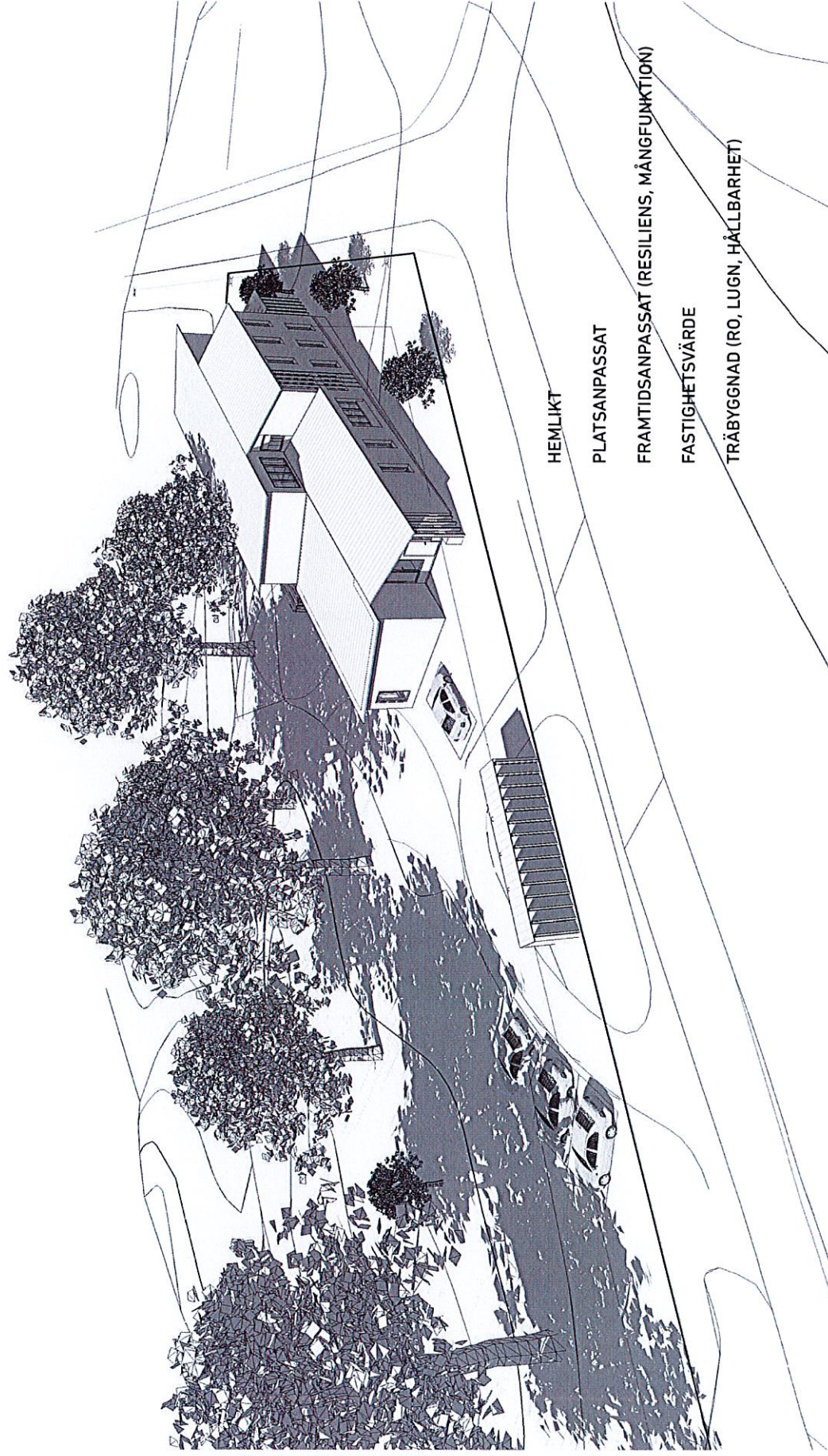
SEKTIONER - UNDER BEARBETNING



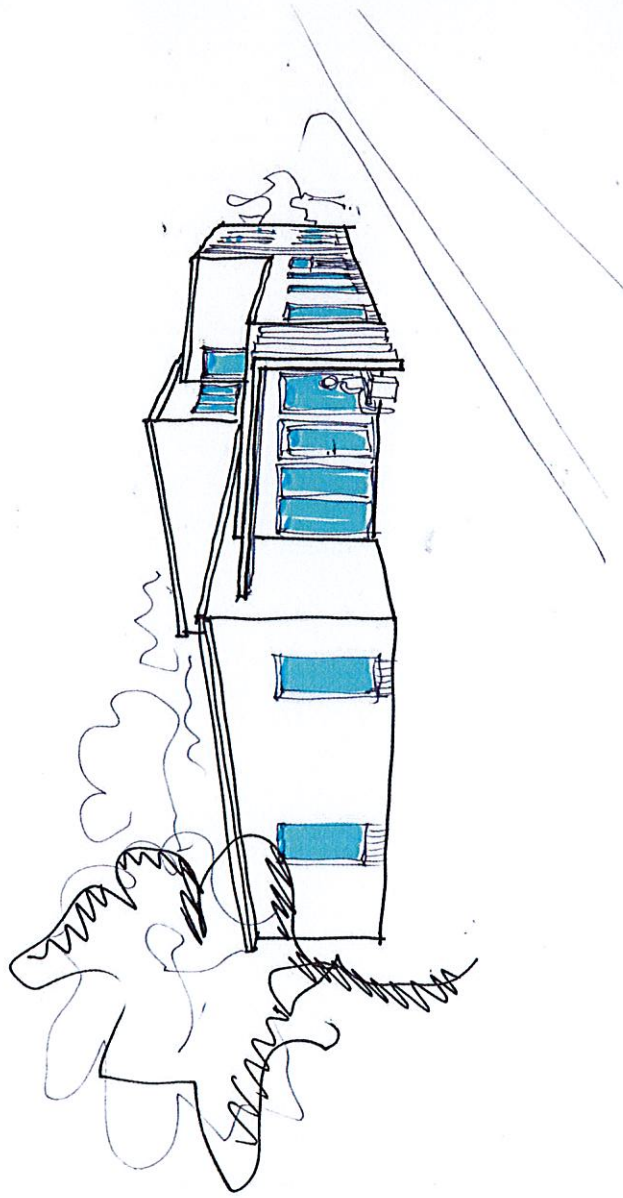
SEKTION 1

SEKTION 2

ÖVERSIKT - UNDER BEARBETNING



UTVÄNDIG MATERIALPALETT :: BYGGNADER



STOMME

GRUNDPLATTA I BETONG FÖR TYNGD TILL KONSTRUKTIONEN. VÄGGAR, BJÄLKLAG & TAK I I-BALKSSYSTEM AV TRÄ FÖR SNABBT OCH KOSTNADSEFFEKTIVT MONTAGE

FASAD

MÖRK TRÄFASAD DÄR TEXTURER SKIFTAS I RIKTNING VILKET SKAPAR VARIATION, RELIEF OCH SKUGGVERKAN. TRÄRIBBOR FRAMFÖR FÖNSTERPARTIER MOT GATA.

SPALJÉER / PERGOLA / SKÄRMTAK

I FORM AV TRÄRIBBOR SOM AVSKILJER DET PRIVATA MOT DET ALLMÄNNA (EX. GATUMILJÖN), SKYDDAR MOT REGN / SOL OCH GER SAMTIDIGT EN IDENTITET TILL BYGGNADEN.

FÖNSTER

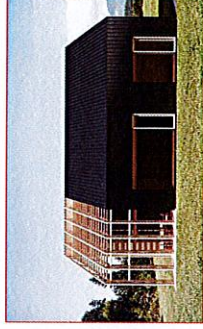
GENERELLT LÅG BRÖSTNING DÄR MAN VISTAS MYCKET FÖR ATT GE GOD UTBLICK ÄVEN FRÅN RULLSTOL. STORA FÖNSTERPARTIER I NORRLÄGE GER HÖG KOMFORT AV DAGSLJUS OCH KONTAKT MED NATUREN. SKJUTPARTIER MOT GEMENSAM UTEPLATS.

BALKONGER

BALKONGRÄCKEN SOM MEDGER UTSIKT MEN OCKSÅ TRYGGHET. GLAS ELLER TRÄRIBBVERK.

TAKMATERIAL

~~TAK MED VINKEL MOT GRANNFASTIGHETER BEKLÄS MED VÄXTER TYP SEDUM. TAK MED VINKEL MOT SKOGSTOMTEN BEKLÄS I PLÅT FÖR ATT INTE ANSAMLA BARR OCH LÖV.~~



LÄGENERGIHUS, CELOVITO



VILLA GRÄSÖ, KOD ARKITEKTER



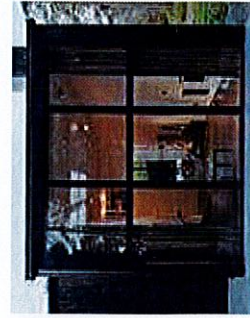
VILLA HAKÄNSSON, JOHAN SUNDBERG



BIBLIOTEK, SCHWEIZ, BAUZEIT ARCHITEKTEN



~~SEDUMTAK~~



STORA FÖNSTER MOT NATUREN



VARIATION I TRÄFASADEN. VILLA GRÄSÖ, KOD ARKITEKTER



TRÄ ÄLDRAS VACKERT OCH LAGRAR KOLDIOXID UNDER HELA SIN LIVSTID

UTVÄNDIG MATERIALPALETT :: UTEMILJÖ



FOTO ÖVER TOMTEN



NATUREN OMFAMNAR BYGGNADEN



SITTMÖBLER OCH CYKELSTÄLL I RIBBFÖRMAT



TRÄSPÄLJE OMFAMNAR SLINGAN PÅ ETT ORGANISKT MÅNÉR



UTOMHUSTRÄNING OCH AKTIVITET



RORELSE I EN NATURNÄRA SLINGA



PARKERING MED MINDRE HÅRDSJORT INTRYCK



SITTPÅTÄTTER MED INSPIRATION AV OMGIVNING

SLINGAN

SLINGAN SKA LOCKA DE BOENDE TILL REKREATION OCH MOTION.

SLINGAN INNEHÅLLER ELEMENT SOM AKTIVITÄTSPÅTÄTTER (EX. UTEGYM), SITTPÅTÄTTER, UTSIKTSPÅTÄTTER OCH ODLINGSPLÅTTER.

RUNT SLINGAN LÖPER STAKET I TRÄRIBBOR OCH VEGETATION SOM MARKERAR VÄGEN, SKAPAR

TRYGGHET OCH SKYDDAR MOT INSYN. ÅTERANVÄNDA TRÄMATERIAL FRÅN TOMTEN OM MÖJLIGT.

BILPARKERING

PARKERING KLÄS I GRÄSARMERING FÖR ATT DÖLJA SIN STORLEK NÄR DEN INTE ÄR FULLBELAGD. BÄTTRE INFILTRERING AV REGNVATTEN.

CYKELSTÄLL

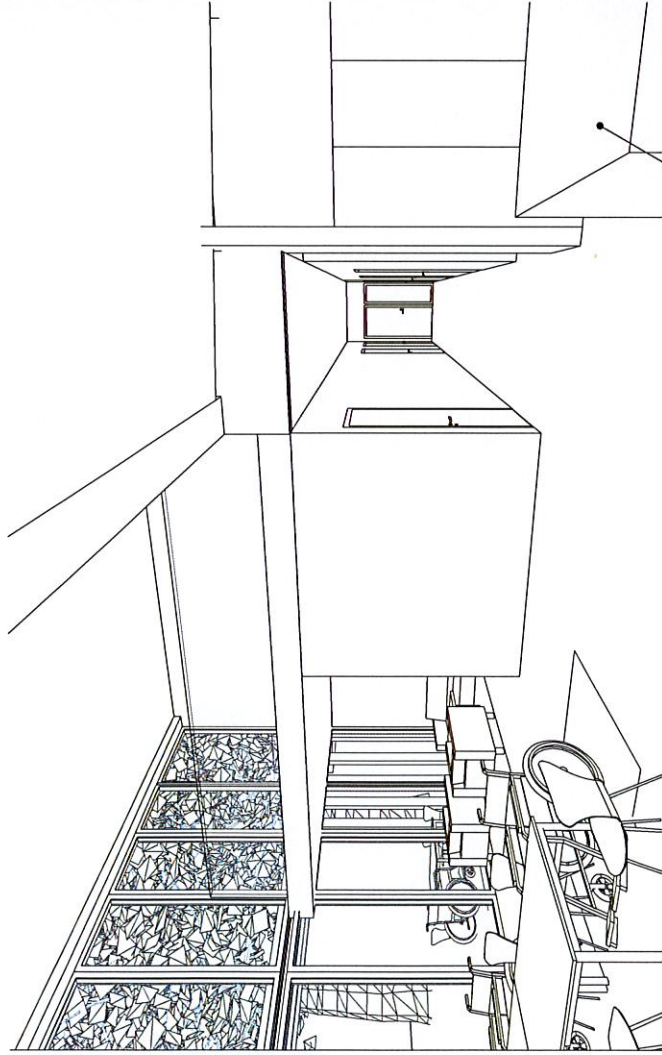
CYKELSTÄLL I SPÄLJEFORMAT SOM FUNGERAR SOM BÄNKA NÄR DET EJ BRUKAS.

FLORA

FLER ÄPPELTRÄD PLANTERAS FÖR ATT FRAMHÄVA DEN REDAN PÅBÖRJADE ÄPPELLUNDEN. MÖJLIGA ODLINGSPLÅTTER MED UPPHÖJDA ODLINGSBÄDDAR PLACERAS UT LÄNGS MED SLINGAN.

NÄRHETEN TILL TRÄDEN SKALL VARA PÅTAGLIG FRÅN BÅDE MARKPLAN OCH BALKONGER I ÖVRE PLAN.

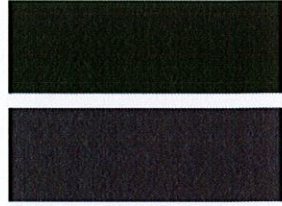
INVÄNDIG MATERIALPALETT :: INNEMILJÖ



INTERIÖRVY MOT MATSAL OCH VARDAGSRUM



KULÖRPALETT BESTÅMS I SAMRÅD MED DE BOENDE. HAR FÖRSLAG PÅ KULÖRER SOM ÅTERSPÉGLAR SKÖGSTOMTEN SÅ SOM GRÖN, GRÅ, BEIGE



INSPIRATION - MATLAGNING TILLSAMMANS RUNT KÖKSÖ



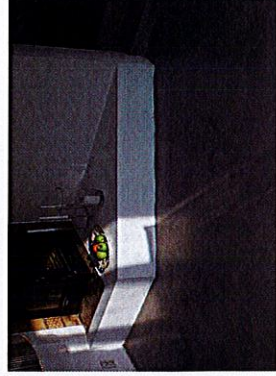
FURU I GEMENSAMMA DELAR AV BYGGNADEN



KÖK MED TRÄLÖCKÖR



LUGNA, NEUTRALA TÖNER I SLITSTARKA MATERIAL



FLYTSPACKLAT GÖLV

GEMENSAMMA UTRYMMEN
FURU ELLER LIKVÄRDIGT LJUST TRÄSLAG KLÄR VÄGGAR, TRAPPOR, DÖRRAR OCH KÖK. FLYTSPACKLADE BETONGGÖLV PÅ MARKPLAN. SLITSTARKT TRÄGÖLV PÅ ÖVRE PLAN.
UNDERSIDA TAK MÅLAS VITT FÖR ÖKAD KÄNSLA AV RYMD.
DE BOENDE GES MÖJLIGHET ATT VARA MED OCH PÅVERKA FÄRGVAL. KULÖRER SKA KLARA KONTRASTKRAV ENLIGT TILLGÄNGLIGHET.

LÄGENHETERNA
I DEN PRIVATA BOSTADEN GES STOR MÖJLIGHET FÖR DE BOENDE ATT PÅVERKA FÄRGVAL PÅ VÄGGAR. GÖLV BELÄGGS MED TRÄPARKETT. INDIVIDANPASSNING PÅ SMARTA SÄTT, DVS MÖJLIGHET TILL FÖRÄNDRINGAR FRAMÖVER. INSTALLATION AV HJÄPMEDEL EX. LYFT SKA VARA MÖJLIGT.

PERSONAL
PERSONALENS UTRYMMEN BEHANDLAS LIKT DE PRIVATA LÄGENHETERNA, DVS MÅLADE VÄGGAR. KULÖR I SAMRÅD MED PERSONALEN.

BADRUM / WC / TVÄTTSTUGA
VIKTIGT MED NEUTRALA TIDSTÄLIGA VAL I KAKLADE UTRYMMEN. GRÄTT KAKEL 50X50 MED VIT FOG OCH UTANPÅLIGGANDE KÖPPARRÖR. VITT PORSLIN OCH MÖRKT KLINKER PÅ GÖLV. KULÖRER SKA KLARA KONTRASTKRAV ENLIGT TILLGÄNGLIGHET.

VOLYMSKISS :: YTSAMMANSTÄLLNING - UNDER BEARBETNING

YTSAMMANSTÄLLNING

BYA
ca 390 kvm

BTA
Plan 1: ca 390 kvm
Plan 2: ca 190 kvm

BTA Totalt ca 580 kvm

BOA (BRA - bruksarea)
Plan 1: ca 340 kvm

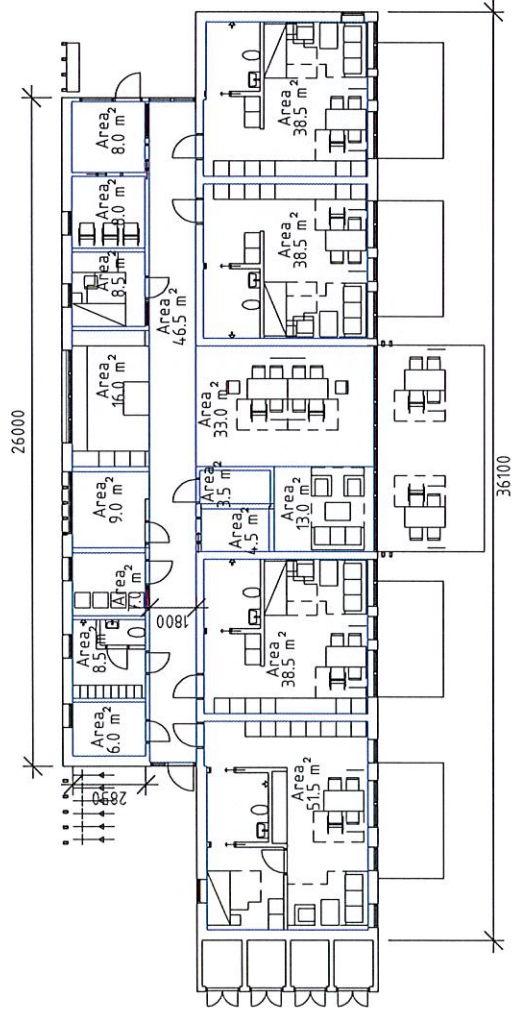
Plan 2: ca 160 kvm

Lägenheter:

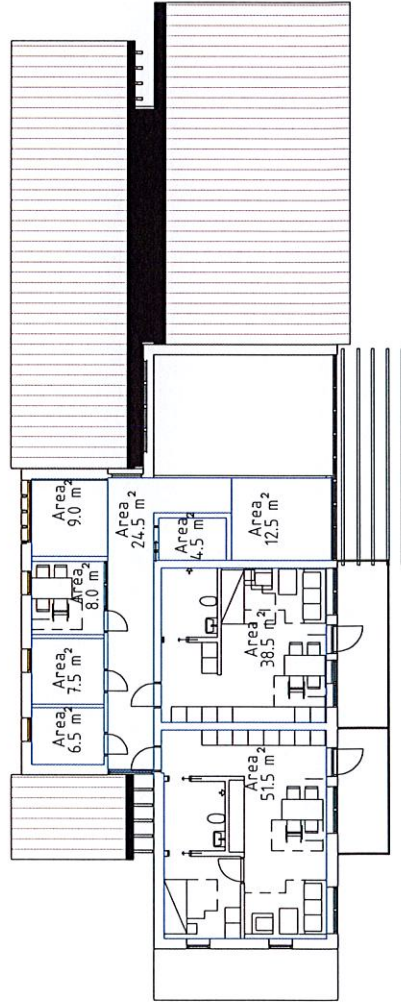
4 st x ca 38,5 kvm (3 st på bottenvåning, 1 st på övervåning)
2 st x ca 51,5 kvm (1 st på bottenvåning, 1 st på övervåning)

BOA (BRA) Totalt ca 500 kvm

Plan 1 BOA



Plan 2 BOA





Datum 2017-08-09
Tid 09:00–11:00
Plats Sammanträdesrum Bollmora, kommunhuset

Beslutande Se närvarolista

Övriga deltagare Se närvarolista

Justeringens plats och tid Kommunkansliet 2017-08-15

Paragrafer 100 - 129

Sekreterare

Hillevi Elvhage

Ordförande

Fredrik Saweståhl

Anita Mattsson

§§ 100-119 och 121-129

§ 120

Justerande

Marie Åkesdotter

ANSLAG / BEVIS

Protokollet är justerat. Justeringen har tillkännagivits genom anslag.
Observera att anslagstiden inte är samma sak som överklagandetiden.

Organ Kommunledningsutskottet
Sammanträdesdatum 2017-08-09
Datum då anslaget sätts upp 2017-08-16
Datum då anslaget tas ned 2017-09-07
Förvaringsplats för protokollet Kommunkansliets arkiv plan 6

Underskrift

Hillevi Elvhage

	Utdragsbestyrkande
--	--------------------

Närvarolista

Beslutande

Fredrik Saweståhl (M), ordförande § 100-119 samt 121-129, ej närvarande § 120
Anita Mattsson (S), ordförande § 120
Andreas Jonsson (M), tjänstgörande ersättare för Mats Lindblom (L) § 115, tjänstgörande ersättare för Fredrik Saweståhl (M) § 120
Anna Steele (L), tjänstgörande ersättare för Mats Lindblom (L) § 100-114 samt 116-129
Ulrica Riis-Pedersen (C)
Leif Kennerberg (KD)
Kristjan Vaigur (S)
Marie Åkesdotter (MP)

Ersättare

Anna Lund (KD)
Anders Linder (S)

Övriga

Bo Renman, kommundirektör, kommunstyrelseförvaltningen
Torstein Tysklind, ekonomichef, kommunstyrelseförvaltningen
Britt-Marie Lundberg-Björk, chef tekniska kontoret och medborgarfokus, kommunstyrelseförvaltningen
Jonas Jansfors, HR-chef, kommunstyrelseförvaltningen
Urban Petrén, it-chef, kommunstyrelseförvaltningen
Inger Carlsson, handläggare, kommunstyrelseförvaltningen
Bernt Eklund, projektledare, kommunstyrelseförvaltningen
Hillevi Elvhage, kommunsekreterare, kommunstyrelseförvaltningen

Frånvarande

Mats Lindblom (L), 1:e vice ordförande
Helen Dwyer (C)
Karin Ljung (S)
Inger Gemicioglu (V)

Justerandes sign 		Utdragsbestyrkande
---	---	--------------------