

## Slutrapport

Arbetsnamn: LSS Stjärnvägen

Författare: Cecilia Persson & Christer Fransson

Datum: 2020-06-26

Version: 1.0

Sida: 1 (7)



## Slutrapport

Gruppboende Stjärnvägen

## Slutrapport

Arbetsnamn: LSS Stjärnvägen

Författare: Cecilia Persson & Christer Fransson

Datum:2020-06-26

Version: 1.0

Sida: 2 (7)

## Version

Datum	Författare	Version	Ändring
2020-06-26	Cecilia Persson & Christer Fransson	1.0	
2020-08-20	Elanor Holm	1.1	Tillägg angående detaljplaneprojektet
2020-12-16	Cecilia Persson & Christer Fransson	1.2	Justeringar av text

## Innehållsförteckning

<b>Version</b> .....	<b>2</b>
<b>1 Sammanfattning</b> .....	<b>4</b>
1.1 Samhällsfastigheter .....	4
1.2 Planenheten .....	4
<b>2 Inledning</b> .....	<b>4</b>
2.1 Samhällsfastigheter .....	4
2.2 Planenheten .....	4
<b>3 Projektets resultat</b> .....	<b>4</b>
3.1 Samhällsfastigheter .....	4
3.2 Planenheten .....	5
<b>4 Utvärdering av arbetet i projektet</b> .....	<b>5</b>
4.1 Samhällsfastigheter .....	5
4.2 Planenheten .....	5
<b>5 Projektbudget</b> .....	<b>6</b>
5.1 Samhällsfastigheter .....	6
5.2 Planenheten .....	6
<b>6 Överlämnande</b> .....	<b>7</b>
6.1 Samhällsfastigheter .....	7
6.2 Planenheten .....	7
6.2.1 Godkännande av slutrapport.....	7

# 1 Sammanfattning

## 1.1 Samhällsfastigheter

Projektet har omfattats av byggnation av ett nytt LSS-boende på Stjärnvägen i Hanviken i Tyresö. Gruppboendestaden inrymmer sex fullvärdiga lägenheter med anslutning till gemensamma utrymmen samt en extern lägenhet.

Bygget utfördes på uppdrag av Förvaltningen för liv och hälsa i Tyresö kommun, Projektavdelningen var byggaktör med Nolimo Entreprenad som entreprenör.

Projektet färdigställdes under juni 2020, efter en produktionstid på cirka 17 månader.

## 1.2 Planenheten

Projektet innebar att en ny detaljplan och ett kvalitetsprogram togs fram. Detaljplanen fick planuppdrag september 2017 och vann laga kraft den 27 juni 2018. Detaljplanen innebar även ett upphävande av del av förordnande enligt 113 § byggnadslagen (1947:385), BL.

Länsstyrelsens beslut om upphävandet av §113 blev överklagat till mark- och miljödomstolen. Under tiden överprövningen pågick var Boverkets bedömning att detaljplanen och förordnandet enligt § 113 byggnadslagen gäller parallellt, trots att de stred mot varandra.

I mars 2019 så avskrev mark- och miljödomstolen målet så att endast detaljplanen gäller.

# 2 Inledning

## 2.1 Samhällsfastigheter

Någon projektplan har tidigare ej upprättats i detta projekt.

## 2.2 Planenheten

En detaljplan skulle tas fram för att möjliggöra ny bostadsbebyggelse anpassad till området, i en till två våningar, för kommunalt behov med tillhörande komplementbyggnader. Bostadsbebyggelsen skulle inrymma 6-8 lägenheter. Den nya bebyggelsen skulle ersätta Villa Granbacken som behövde rivas i samband med genomförandet av Granängstorget.

Projektets mål var att ha en antagen detaljplan enligt tidplanen nedan. I detta ingick även delmålet att upphäva 113 § BL.

Planerad tidplan:

- Projektstart juni 2017
- Beslut om planuppdrag och samråd MSU 1 september 2017
- Samråd mellan 18 september – 9 oktober 2017
- Beslut om granskning 18 oktober 2017
- Granskning kv. 3 2017
- Antagande januari 2018

# 3 Projektets resultat

## 3.1 Samhällsfastigheter

Projektet har inburit nybyggnation av ett LSS boende. Den nya byggnaden har upprättats i två plan innehållande sex lägenheter med tillhörande gemensamhetsutrymmen samt att en extern

lägenhet har byggts på fastigheten. Man har även byggt en fristående förrådsbyggnad samt ett fristående sophus på fastigheten.

Den nya gruppboenden håller en genomgående hög standard av materialval, fin arkitektur samt mycket ljusinsläpp. Man har även i projektet tagit hänsyn till att byggnaden skall passa in i den miljö som den placeras i med bland annat sedumtak och naturnära färger. Utöver detta har man också skapat en trivsman utomhusmiljö kring byggnaden, med grusade gångvägar och många planteringsytor.

Projektets resultat uppfyller de krav som beställaren presenterat.

### 3.2 Planenheten

En ny detaljplan har tagits fram som har möjliggjort en ny gruppboende. Byggnaden är väl anpassad till området och har en hög kvalitet. Tidplanen var prioriterad men blev förskjutet med ca 4 månader.

Tidplan	Planerad	Genomförd
Projektstart	juni 2017	juni 2017
Beslut om planuppdrag och samråd	1 september 2017	1 september 2017
Samråd	18 september – 9 oktober 2017	12 september – 3 oktober 2017
Beslut om granskning	18 oktober 2017	18 oktober 2017
Granskning	kvartal. 3 2017	6 - 27 mars 2018
Antagande (KS)	januari 2018	29 maj 2018

Moment som tillkommit under projektets gång är kvalitetsprogrammet. Markens geotekniska förhållande var tänkt att säkerställas med borrhöjningar under detaljplanearbetet. Beslut togs under processen att vänta med denna undersökning till bygglovsskedet för att inte leda till fler förseningar.

## 4 Utvärdering av arbetet i projektet

### 4.1 Samhällsfastigheter

Under projektets produktion har man även visat hög flexibilitet och gjort ändringar i lägenheternas utformning efter uppkomna önskemål, exempelvis har dusch bytts ut mot badkar för bättre passa brukarens behov.

Man har även varit behjälplig med platsbesök för att olika intressenter skall få möjlighet att följa produktionen och utvecklingen av den nya gruppboenden. Vid gruppboendets färdigställande har man även anordnat en invigning på plats som gett projektets olika intressenter möjlighet att få se produktionens resultat.

I projektet hade man kunnat ställa högre krav på konsulter och lägga ner mer tid initialt på granskning för att upptäcka fler brister i handlingar, då detta i efterhand har resulterat i merarbete för produktionen. Tack vare ett gott samarbete mellan projektgruppen och entreprenören så har effekten av dessa brister kunnat minimeras. Man har även vid bygget av LSS boendet på Strandvägen kunnat ta till vara på kunskaper från produktionen på Stjärnvägen.

Arbetsgången i projektet har i övrigt fungerat väl och resulterat i ett tillfredsställande resultat.

### 4.2 Planenheten

Efter att detaljplanen vann laga kraft och projektet fått bygglov har resursen från Planenheten bytts ut. En överlämning saknades och det fanns brister på dokumentation angående

uppföljningen av kvalitetsprogrammet. Olika versioner av kvalitetsprogrammet fanns på hemsidan och i diariesystemet vilket skapade oklarheter om vilken som var den senaste versionen. Rutiner för hur kvalitetsprogram ska följas upp bör därför förtydligas för hela enheten.

En tidig slutrapport påbörjades för detaljplaneprojektet. I den stod det att projektet bidrog till nya arbetssätt och ett närmare samarbete med samhällsfastigheter. En oklarhet i arbetets början har varit vilken styrgrupp projektet skulle ha och vilka resurser som skulle vara involverade i projektet. Det är därför viktigt att projektbeställningen ska redovisa vilken styrgrupp projektet har och styrgruppen bör vara samma för hela projektet (både för samhällsfastigheter och för planenheten).

Det framgår också att det funnits en otydlighet från Beställaren som under planarbetet ville byta inriktning från ett arkitekturföretag, där man skapat ett LSS boende som skulle kunna användas på flera ställen i kommunen, till att genomföra en total entreprenad för att minska kostnaderna. Detta innebär förseningar. Därför är det viktigt att en behovsanalys görs av verksamheten och att en kalkyl för projektet upprättas tidigt och uppdateras under projektets gång.

Det har också varit oklart under projektet på vilken detaljnivå utredningar ska tas fram i de olika skedena. Detta är ett problem i flera projekt och planenheten arbetar med att ta fram en utredningsplan för detaljplaner. Den ska svara på frågor om vad som ska utredas under planskedet och vad som kan vänta till projekteringskedet.

Projektet i stort är lyckat och av hög kvalitet med inte allt för stora förseningar. Något som kan förbättras är att konstruktör och arkitekt samarbetar tidigare för att säkerställa att arkitektens visioner är genomförbara. Det slutgiltiga förslaget skiljer sig en del från det ursprungliga pga. att man har behövt göra ändringar under byggnationen.

## 5 Projektbudget

### 5.1 Samhällsfastigheter

Projektets initiala budget var 29 800 000 miljoner kronor.

Efter avslutat projekt har den totala kostnaden för projektet uppgått till 29 695 566 miljoner kronor.

### 5.2 Planenheten

Budgeten för planarbetet var enligt budgetkalkylen 701 913 kr och antalet arbetade timmar på 779 h fram till Laga Kraft.

Planarbetet innebar en kostnad på 851 000 kr och antalet arbetade timmar blev 935 h.

Ett beslut togs under november 2017 att alla projekt med fastighet ska inkludera ett kvalitetsprogram. Detta beslut ledde till ett resursöverskridande eftersom det inte ingick projektets uppdrag från start.

Ytterligare en bidragande anledning till ökande kostnader är uppdaterade timtaxor. De timpriser som använts för budgetkalkylen uppdaterades 2018-01-01 eftersom timtaxor förändrades.

Genomförandet av projektet har inneburit en kostnad på ca 80 000 kr. En budgetkalkyl för genomförande kan inte hittas i dokumentationen. Förslagsvis ska budgeten för genomförande läggas in i fastighets investeringsbudget för hela projektet.

## 6 Överlämnande

### 6.1 Samhällsfastigheter

Ett överlämningsmöte har hållits den 29 maj 2020 från projektenheten till förvaltningsenheten. Projektledare Christer Fransson har överlämnat projektet till förvaltare Jenny Halvarsson. Detta möte har protokollförts samt att Jenny har skrivit under ett dokument som styrker vilka handlingar som hon fått ta del av vid överlämnandet. Dessa handlingar finns sparade under projektets mapp på G:

Förvaltaren har sedan ansvarat för överlämningen till hyresgästen.

### 6.2 Planenheten

Överlämning efter laga kraft vunnen detaljplan har skett till exploatering men på exploatering har projektet passerat flera personer vilket kan ha försvårat överlämningen. Även på planenheten har resurser bytts ut vilket även det har påverkat en smidig överlämning och möjligheten till uppföljning av kvalitetsprogrammet.

#### 6.2.1 Godkännande av slutrapport

Slutrapporten godkändes av beställare 2020-12-18.

\_\_\_\_\_  
Beställare

John Henriksson



\_\_\_\_\_  
Projektledare

Christer Fransson

