

Dnr :KS2020/151-16

Kommunstyrelseförvaltningen

Jennie Wessbo | Verksamhetschef/lokalstrateg
0734-647104 | jennie.wessbo@bollebygd.se

Lokalisering LSS boende autism- val av tomt

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen ger samhällsbyggnadsnämnden i uppdrag att arbeta vidare med förstudie för LSS boende för vuxna med autism med lokalisering på Sockelvägen, del av Erikstorp 1:4.

Ärendet

Kommunstyrelsen beslutade vid sammanträde 2020-10-27 (§ 171, KS2020/121) att remittera ärendet kring behov av boende för personer med autism till samhällsbyggnadsnämnden för yttrande. I sitt yttrande till kommunstyrelsen ska samhällsbyggnadsnämnden presentera lösning på det akuta behovet av lokal enligt socialnämndens begäran, ekonomisk bedömning samt en beskrivning av tidsplan.

Samhällsbyggnadsnämnden gjorde bedömningen och lämnade ett yttrande till kommunstyrelsen 2020-12-08 (§ 19 SBN2020/274) bedömningen att en förstudie var nödvändig för att kunna ta fram förslag på lösning för boende för personer med autism. KS beslutade om att uppdra åt Samhällsbyggnadsnämnden att påbörja arbete i enlighet med framtagna processkarta där förstudie inbegreps (§ 65 KS2020/151)

Förstudien leds av extern konsult på uppdrag från samhällsbyggnadsförvaltningen, i arbetsgruppen ingår representanter från socialförvaltningen samt samhällsbyggnadsförvaltningen. Inför förstudien fanns två detaljplanelagda tomter möjlig för ändamålet. Sockelvägen samt på Tyftet, Olofs väg, vidare utredning kring vilken av de båda tomterna som är mest lämpad för ändamålet görs i förstudien. För att kunna slutföra förstudien med kompletta underlag såsom skisser och ekonomiska kalkyler behöver val av tomt göras varpå detta lyft specifikt för politiskt beslut. Samhällsbyggnadsnämnden beslutade vid sammanträde 2021-10-18 att ställa sig bakom lokaliseringsutredningen och föreslå kommunstyrelsen lämna samhällsbyggnadsnämnden uppdrag att gå vidare med projektering för LSS boende för vuxna med autism på Sockelvägen, del av Erikstorp 1:4. Kommunstyrelsens arbetsutskott har fått information i ärendet och kommunstyrelsen ska fatta beslut i december 2021.

Ekonomiska förutsättningar

Med en större tillåten byggnadsyta på tomten på Sockelvägen går det bra att bygga ett boende med goda förutsättningar för personer med autism. Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att den uppskattade investeringskostnaden beräknas uppgå till mellan 14 och 18 miljoner kronor med hänsyn till att detta är en uppskattad summa. Detta baserat på att det på Sockelvägen kan byggas i ett plan, på Tyftet skulle investeringskostnaden troligt bli högre då det där behöver byggas i två plan med samt att det krävs mer markarbete på grund av den sluttande tomten. Internhyreskostnaden uppskattas idag till 730 000 kronor per år baserat på ovan uppskattad investeringssumma. En djupare kostnadskalkyl kan göras först när lokalisering är fastställd och presenteras vidare när förstudien är klar i sin helhet vilket kan färdigställas under första kvartalet 2022 under förutsättning att lokalisering är fastställd..

Preliminär driftskostnad för boendet om 6 lägenheter plus en korttidsplats har beräknats av socialnämnden till en årlig kostnad om 13 627 tkr, inklusive finansiering av en sjunde korttidsplats (kostnaden för sex köpta platser uppgår idag till 14 400 tkr).

Barnkonsekvensanalys

Barnperspektivet är beaktat i ärendet. Vid byggnation på Sockelvägen kan samplanering av gång och cykelväg göras, vilket förbättrar trafiksituation för barn som promenerar och cyklar.

Bedömning

I projektgruppen för förstudie ingår arkitekt, arkitekt landskap, tillgänglighetssakkunnig och enhetschefer från område funktionsnedsättning socialförvaltningen Bollebygds kommun. Rörande lokalisering av boendet så ser projektgruppen endast goda förutsättningar att bygga LSS- boendet på tomten Sockelvägen, del av Erikstorp 1:4. Detta då Tyftet Olofs väg, del av Erikstorp 1:4 inte uppnår kraven för denna verksamhet. Bedömningen som görs är samlad utifrån de olika kompetenserna i projekgruppen.

Socialnämndens representanter lyfter Sockelvägen som det enda möjliga alternativet för att bygga ett LSS boende för personer med autism. Detta grundar sig bland annat kring de krav på utformning av boendet som målgruppen kräver. Personer med autism har intrycksöverbelastning. Till exempel så påverkas sinnena hörsel, syn, känsel och lukt mer extremt hos personer med autism. I planeringen av boendet är det därför mycket viktigt att beakta och minimera känslolntryck från omgivningen för en god boendemiljö och en trygg hemvistelse.

Sockelvägen möjliggör en byggnad i en plan med komplementbyggnad som bland annat kan verka bullerdämpande. Boendet kommer att kunna fungera som gruppboende med inriktning autism samt inrymma en kombinerad korttidslägenhet (6+1). Detta fyller inte enbart ändamålet med ett gruppboende, utan även behovet av

korttidsverksamhet – ett behov som i dagsläget inte kan tillgodoses på något vis i kommunen. Korttidsvistelseplatsen kan även användas vid akutplaceringar som uppstår och som kommunen i dagsläget inte kan tillgodose själva utan får köpa dyra platser.

Rent geografiskt så ligger Sockelvägen bra till för ett boende för denna målgrupp. Tomten är placerad så att de boende ej störs av trafik eller grannar och riskminimering kopplat till trafik säkras. Platsen ger möjlighet för bra planering av entréer som eliminerar risken att känna sig trängd, det kan tillskapas uteplats med grönyta samt tillräckligt med parkering och angöringsyta.

Boendets geografiska läge ger en känsla av stillhet, en bit från centralorten, samtidigt som det ger en möjlighet att delta i samhällslivet utifrån den enskildes vilja och förutsättningar. Möjlighet till flyktvägar för medarbetare kan tillskapas på ett bra sätt i en plans byggnation. Målgruppen kan ha ett problemskapande beteende vilket ett bra planerat boende eliminerar.

Då boendet på Sockelvägen kan byggas enligt krav och i en plan så ges de förutsättningar som behövs för att de boende ska ha en god och trygg boendemiljö såväl inomhus som utomhus, vilket i sig resulterar i en god arbetsmiljö för medarbetare.

Utifrån perspektivet att vara en attraktiv arbetsgivare så ligger Sockelvägen bra till för medarbetare att ta sig kollektivt, till fots eller med bil.

Ställer man Sockelvägen i jämförelse mot Tyftet så ses en placering på Tyftet ge en betydligt otryggare boendemiljö. Denna tomt möjliggör endast byggnation i två plan (utan plats för korttidslägenhet) det innebär svårigheter att utforma boendet på ett sätt som beaktar och minimera känslolntryck från omgivningen för en god boendemiljö och en trygg hemvistelse såväl inom- som utomhus. Bullernivån från trafiken är för hög och närheten till Töllsjövägen innebär en större trafikfara.

Här finns inte samma möjlighet att skapa säkra entréer med eliminering av att känna sig trängd då det behövs byggnation i två plan. Tomtens begränsningar och läge ger betydligt sämre möjlighet att tillskapa utemiljöer och grönytor för de boende.

Tomtens placering ger begränsningar i självbestämmande och möjlighet till att enkelt ta sig till samhällslivet. Det krävs ett större behov av biltransport för att ta sig till sysselsättning och att på sin fritid ta del av samhällsutbudet. Detta kan i sig skapa isolering och begränsning för de boende. De boende måste då förlita sig på antingen mer personella resurser eller färdtjänst, vilket i sig blir både en ekonomisk fråga samt en fråga om den boendes självständighet. Detta innebär en sämre tillgänglighet för såväl boende som medarbetare samt en sämre arbetsmiljö för medarbetare.

Möjlighet till flyktvägar är svårare att tillskapa med en två plans byggnation. Utifrån perspektivet att vara en attraktiv arbetsgivare så ligger Tyftet längre bort från centrum vilket gör det svårt för medarbetare att ta sig till arbetet utan bil.

Socialnämnden lyfter vikten av att bygga rätt från början och inte riskera att bygga in problem som behöver hanteras och rätta till i efterhand.

Tomten på Olofs väg kan på sikt komma att användas för byggnation av annat anpassat boende än LSS boende för personer med autism.

Figur 1. TOMT 1 - SOCKELVÄGEN, DEL AV ERIKSTORP 1:4



Tomt 1

©Lantmäteriet

Tomt 2

Figur 2. TYFTET OLOFS VÄG, DEL AV ERIKSTORP 1:4



Tomt 2

©Lantmäteriet

Figur 3. Översiktlig analys tomt 1 och tomt 2

Färg symboliserar BRA	<h1>Analys</h1>	
Färg symboliserar OK GÅR ATT LÖSA		
Färg symboliserar INTE BRA DYRT/SVÅRT ATT LÖSA		
	ALTERNATIV 1	ALTERNATIV 2
Fastighet:	Sockelvägen, del av Erikstorp 1:4	Tyftet Olofs väg, del av Erikstorp 1:4
Lokalisering:	Befintligt villaområde	Befintligt villaområde
Viktiga förutsättningar		
Marksituationen	Kommunägd mark. Detaljplan 46.	Kommunägd mark. Detaljplan 43.
Stämmer överens med ÖP2002	JA.	Ja
Stämmer överens med kommande ÖP	JA.	Ja
Tillåter byggrätten att tomten och byggnad med alla funktioner i ett plan som verksamheten kräver?	JA. Byggnaden med alla lägenheter får plats på tomten och blir fullt tillgänglig inkl. parkeringsplatser och uteplatser samt utemiljö med grönyta.	NEJ byggnad behöver isåfall vara i 2 plan och det är inte bra ur ett akustiskt perspektiv då de boende riskeras att störas av varandra. Svårigheter att få en tillgänglig entré till lägenheterna samt en bra utemiljö med grönyta för dem boende.
Tid när det går att bygga	Inom 1-2 år.	Inom 1-2 år.
Kopplingar till kollektivtrafik	Bra 350 meter till busshållplats.	Kollektivtrafik saknas, busshållplats finns
VA	Det Finns kommunalt VA.	Det finns kommunalt VA.
Kommunala kostnader för utbyggnad gata	Gata finns intill tomt.	Gata finns intill tomt.
Naturkopplingsutredning	Finns inte och behövs inte	Finns inte och behövs inte
Trygghet	Gångbana till centrum, mindre trafikerat och längre avstånd till garnar som resulterar i trygg miljö för boende och personal.	Ligger för nära trafikerade vägar, vägkorsning, grannar som resulterar i en mindre trygg miljö för boende och personal.

Utredningar som behövs i prioordning		
Trafikutredning	Trafikutredningen behövs inte då det rör sig om ett färre antal bostäder. Förvaltningen bedömer att vägarna har kapacitet för att klara den mindre ökningen.	Trafikutredningen behövs inte då det rör sig om ett färre antal bostäder. Förvaltningen bedömer att vägarna har kapacitet för att klara den mindre ökningen.
Hästallergener	Finns inte och behövs inte	Finns inte och behövs inte
Arkeologi	Finns inte och behövs inte	Finns inte och behövs inte
Geoteknik och markmiljö	Utförd 2017.	Utförd 2009.
VA-dagvattenutredning	Utförd 2017.	Utförd 2015.
Översvämning skyfall	5-årsregn nämns i dagvattenutredning.	Skyfall nämns i dagvattenutredning.
Buller	Bullerutredning finns från 2011.	Bullerutredning finns från 2005 men behöver kompletteras då den endast baseras på 2 punktmätningar.
MKB	Finns inte och behövs inte	Finns inte och behövs inte
Arkitektur	Behövs	Behövs
Gestaltningstekniska kvaliteter	Behövs.	Behövs.

Slutsats prioritering		
	ALTERNATIV 1	ALTERNATIV 2
Avgörande investeringar		
Finns möjlighet att växa flexibelt? Organiskt för att fördela byggkostnader och inte ta hela investeringen på en gång?	Ej aktuellt.	Ej aktuellt.
Flexibla lokalyta - växa och krympa inom lokalerna	Ej aktuellt.	Ej aktuellt.
Attraktiv arbetsplats - hållbart resande	Ja.	Svårigheter att uppnå önskat antal personalparkeringsplatser, kollektivtrafik saknas och det är långt promenad/cykelavstånd till centrum
Sammanfattning: Projekteringsgruppen bestående av Arkitekt, Arkitekt landskap, Tillgänglighetssakkunnig och Enhetschefer från område funktionsnedsättning socialförvaltningen Bollebygds kommun ser endast möjlighet att bygga LSS-boendet på tomten Sockelvägen, del av Erikstorp 1:4 då Tyftet Olofs väg, del av Erikstorp 1:4 inte uppnår Kraven för denna verksamhet.		

Beslutsunderlag

Lokalisering LSS boende autism, tjänsteskrivelse (KS2020/151) 2021-11-22

§ 193, Lokalisering LSS boende för autism (SBN 2020/274) 2021-10-18

LSS boende Fas 1 val av tomt 2021-10-04

§ 65 Behov av boende för personer med autism, (KS2020/151)



Skickas till

För kännedom:

Samhällsbyggnadsnämnden

Socialnämnden (för kännedom)

BOLLEBYGDS KOMMUN

Kommunstyrelseförvaltningen

Monica Holmgren

Förvaltningschef

Jennie Wessbo

Verksamhetschef/lokalstrateg