

Diarienummer: KS-2025/105

Handläggare: Allar Piirsoo, Allmänutredare

TJÄNSTEUTLÅTANDE

Igångsättning av nytt gruppboende enligt antagen detaljplan, del av Särsta 3:1

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen ingår hyresavtal på 50 år med Kommunfastigheter i Knivsta AB för LSS boende Särsta 3:1.

Sammanfattning av ärendet

Socialnämnden har behov av fler gruppboendestäder (platser) enligt lagen (1993:387) om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS). Socialnämnden beslutade därför på nämndens sammanträde 26 mars 2020, § 40 att uppdraga åt förvaltningen att ta fram ett lokalprogram för gruppboende enligt LSS (SN-2020/91). 2021 gjordes en fördjupad lokaliseringsutredning (SN-2021/112).

Samhällsutvecklingsnämnden har 11 november 2024, § 74, antagit en detaljplan för gruppboende enligt LSS (SUN-2024/397). Kommunfastigheter har gjort en kostnadskalkyl med indikativ hyra. Enligt kommunens riktlinjer med principer för hyressättning av kommunala verksamheter har kommunen ett åtagande på 50 år för nya boendestäder.

Ärendets uppkomst och historik

Socialnämnden såg 2020 behov av en ny gruppboendestad med särskild service för vuxna enligt 9 § 9 lagen (1993:387) om stöd och service till vissa funktionshindrade, LSS. Socialnämnden beslutade därför på nämndens sammanträde 2020-03-26, SN-2020/91 § 40 att uppdraga åt förvaltningen att ta fram ett lokalprogram för gruppboende enligt LSS.

Kommunstyrelsen beslutade den 25 oktober år 2021 att ge förvaltningen i uppdrag att upprätta förslag till detaljplan för ett så kallat LSS-boende på del av fastigheten Särsta 3:1 på platsen för den före detta boulevarden. Valet av plats föregicks av lokaliseringsutredningar vilka beaktat planförutsättningar, påverkan på befintliga naturvärden, närhet till infrastruktur och kommunikationer samt de boende och verksamhetens behov.

Kommunstyrelsens beslut föranleddes av att Socialnämnden tidigare samma år (SN-2021/112 § 35) föreslog kommunstyrelsen besluta att inleda ett detaljplanearbete för

en gruppbostad LSS på fastigheten Särsta 3:1. Detta enligt förutsättningen att bouleklubben nyligen fått en annan boulebana.

Kommunfastigheter i Knivsta kommun AB har tagit fram en investeringskalkyl med indikativ hyra baserad på principerna för hyressättning av verksamhetslokaler och bostäder. För att initiera ett investeringsbeslut i Kommunfastigheter i Knivsta AB behöver Knivsta kommun garantera beställningen genom att förbinda sig till att ingå ett hyresavtal alternativt garantera kostnadstäckning för upparbetade kostnader om kommunen väljer att avbryta beställningen. Genom detta förfarande är det kommunen som tar den huvudsakliga ekonomiska risken för att erhålla lägsta möjliga hyreskostnad.

Efter detta beslut behöver styrelsen i Kommunfastigheter i Knivsta AB fatta beslut om investering och genomföra en upphandling av byggentreprenaden.

Rättslig utredning

Lagstöd

Kommunallagen (2017:725)

Plan- och bygglag (2010:900)

Interna styrdokument

Knivsta kommuns översiktsplan (2017)

Detaljplan

Riktlinjer med principer för hyressättning av kommunala verksamhetslokaler

Konsekvensbeskrivningar

Ekonomiska konsekvenser

Knivsta kommunhus AB har antagit nya riktlinjer med principer för hyressättning av kommunala verksamhetslokaler på styrelsemöte 2024-10-29. Dessa har i syfte att främja stabilitet för både kommun och bolag med beaktande av självkostnadsprincipen och koncernnytta. Dessa riktlinjer säkerställer enhetliga principer för hyressättning mellan kommun och bolag som innebär en god ekonomisk hushållning för kommunkoncernen på kort och lång sikt. Riktlinjerna ska vara styrande vid upprättande av hyresavtal mellan Knivsta kommun och Kommunfastigheter i Knivsta.

Hyresavtalen ska baseras på självkostnad över tid. Innebörden av detta är att nämndernas samlade hyror för samtliga lokaler långsiktigt ska täcka Kommunfastigheter samlade kostnader för kapital, underhåll, avskrivningar och drift för dessa fastigheter samt administration. Vidare ska ägardirektivens avkastningskrav och soliditet för bolaget beaktas.

Självkostnadskalkylen bygger på att kommunen har ett åtagande för nya verksamhetslokaler i 30 år och 50 år avseende bostäder. Ett LSS-boende är att betrakta som bostäder och därmed har kommunen ett åtagande för LSS-boendet i 50 år.

Självkostnadsprincipen gäller för hyressättningen mellan Kommunfastigheter och Kommunen som den är definierat i ägardirektiv (självkostnad plus 3 procent vinstmarginal). Hela hyresåtagandeperiod 50 år ska baseras på självkostnadsprincipen, men för att jämna ut resultateffekter över tid så behöver även varje kontraktperiod (5 år) följa självkostnadsprincipen för dess tidsperiod.

Självkostnadskalkyl i detalj

Kalkyldatum	2025-01-20	
Fastighet/beskrivning	LSS Boende	
Beställare	Knivsta Kommun	
Kalkylen gjord av	Gabriella Åkervall	
Beräkningsunderlag		
Kalkylränta	3,98 %	
Ägardirektiv	3,00%	
Investering/restvärde	39 382 500	31 506 000 exkl. moms
Tillträdesdatum	2027-01-01	
Livslängd projekt/avskrivningstid	50 år	
Hyrestid	50 år	
Tillkommande YTA (kvm)	650	
Drift /kvm	622	
Övrig drift	0	
Total drift	404 097	
Årshyra	2 230 667	
Ägardirektiv	66 920	
Total hyra	2 297 587	
Hyra/kvm	3 535	

Barnkonsekvensanalys

Barnkonsekvensanalys är gjord enligt checklista.

Konsekvenser om beslutet inte tas

Ett av socialnämndens ansvarsområden är att tillhandahålla bostäder enligt Lag om Stöd och Service till funktionshindrade (LSS). Förvaltningen har identifierat ett såväl kort- som långsiktigt behov av att utöka gruppboendestäder för vuxna enligt LSS. Om beslut ej fattas riskerar socialnämnden att inte kunna erbjuda bostäder i den omfattning som krävs.

Syftet med detaljplanen

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för ett LSS-boende, gruppboende med särskild service för vuxna i enlighet med lag (1993:387), samt att reglera skyddsåtgärd på allmän plats för att säkerställa att risken för översvämning vid skyfall inte förvärras nedströms planområdet jämfört med idag. Vidare är syftet att genom planområdets placering och utbredning anpassa detaljplanen till omgivande natur - och med hänsyn till sociala värden.

Planområdet är beläget i östra delen av Knivsta tätort inom ett naturområde som avgränsas av Apoteksvägen i norr och Valloxvägen i söder. Gällande detaljplan reglerar det aktuella området som park eller plantering. Den gällande översiktsplanen från 2017 pekar ut området som prioriterade utvecklingsområden för bebyggelse. Vidare lyfts det fram i översiktsplanen att tätorten Knivsta är en prioriterad tätort för utveckling där förtätning är möjlig. Bedömningen är således att detaljplaneförslaget är förenligt med översiktsplanen. Detta tillsammans med att detaljplanen inte är av betydande allmänt intresse medför att detaljplanen tas fram enligt standardförfarande.

En undersökning av betydande miljöpåverkan har genomförts i samband med framtagandet av detaljplaneförslaget. Detaljplanen bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan. Skälet är att planens påverkan på naturvärden samt på sociala respektive materiella värden, bedöms vara i en begränsad omfattning. Vidare är bedömningen att denna påverkan på respektive miljöaspekt är så begränsad att påverkans totaleffekt inte heller kan innebära betydande miljöpåverkan. Även omfattningen av planens påverkan bedöms som ringa.

Översiktlig beskrivning av planerad nybyggnation av LSS-boende i Knivsta kommun

Det planerade LSS-boendet ska uppföras i Knivsta vid Apoteksvägen, fastigheten Särsta 3:1. Detaljplanen, antagen 2024-11-11, tillåter en största byggnadsarea om 650 m² inom användningsområdet.

Byggnaden förutsätts grundläggas med platta på mark och uppföras i ett plan om ca 600 kvm där resterande 50 kvm kan nyttjas för komplementbyggnad. Byggnaden ska också förses med skärmtak både vid entré samt delvis över gemensam uteplats vilket, beroende på utformningen, kan behöva inräknas i BYAn.

Fasadmaterial ska vara träpanel och tak ska utföras med tegelpannor.

Boendet planeras för 6 lägenheter/boende och för 4 personer i personalen.

Generella principer och krav på lokaler för gruppboende i Knivsta kommun finns dokumenterat i "Lokalfunktionsprogram för gruppboende för vuxna enligt LSS" (Bilaga 3). Dokumentet ska i stort följas, men med följande förtydliganden och korrigeringar där dokumentet ger utrymme för alternativa lösningar:

1. *Boendet ska anpassas för personkrets 1*
2. *Byggnads skalskydd - Skyddsklass 1*
3. *Enskild uteplats ska finnas för respektive lägenhet (dock ej egen entré med access från utsidan) Angöring ska ske via den gemensamma huvudentrén.*
4. *Skydd mot slitage: väggar och dörrar utförs enligt normal bostadsstandard utan ytterligare förstärkningar i väggar eller för dörrar. Utåtgående hörn bör dock skyddas med hörnlistor.*
5. *Inga innerdörrar ska utföras glasade*
6. *Behov av reträttvägar från t ex samtalsrum eller badrum är inte aktuellt för detta boende.*
7. *Brandsäkerhet - avseende utrymning gäller att normal nivå enligt byggnormer är tillämpbara.*
8. *Golvvärme avser samtliga utrymnen där personer vistas dagligen.*
9. *Centralsugare utgår.*
10. *Ca 4 parkeringsplatser bereds på fastigheten*

Samlad bedömning

För att Kommunfastigheter ska kunna påbörja byggandet av LSS boende på Särsta 3:1 i enlighet med framtagna detaljplan, behövs ett igångsättnings beslut från kommunstyrelsen. I och med beslutet tar kommunen på sig ett åtagande på 50 år i enlighet med riktlinjer med principer för hyressättning av kommunala verksamhetslokaler.

Underlag för beslut och beslutsexpediering

Underlag för beslut

Tjänsteutlåtande (2025-02-18)
Exploateringsområde och markområde
Plankarta för detaljplanen med exploateringsmarkområdet markerat
Förprojektering dagvattenanläggning
Förprojektering dagvattenanläggning
Lokalfunktionsprogram för gruppboende för vuxna enligt LSS
Förslag till beslut om upprättande av beställningsprocess
Riktlinjer med principer för hyressättning av kommunala verksamhetslokaler
[Detaljplan för gruppboende enligt LSS på del av Särsta 3:1 Knivsta kommun, Uppsala län \(2024-10-31\)](#)

Beslutet skickas till
Akten
Kommunfastigheter AB

Jenny Rydåker
Samhällsbyggnadschef

Barnchecklista inför beslut

Alla under 18 år är att betrakta som barn.

1. Påverkar beslutet barn?

Ja Nej

Besluten enligt tjänsteutlåtande har ingen påverkan på barn i Knivsta kommun.

2. Hur har barns bästa beaktats?

3. Beskriv eventuella intressekonflikter.

4. Barn tillfrågas vid övergripande fleråriga planer/styrdokument. Har så skett?

Ja

Nej

Inte aktuellt. Beslutet rör inte en övergripande flerårig plan eller ett flerårigt styrdokument.