

Samhällsutvecklingsförvaltningen

BILAGA

Åtgärdsplan 2024-2028 för överlämnade förvaltningsobjekt

Sammanfattning

Redovisade strategier och åtgärder enligt denna bilaga innebär i korthet följande förslag till åtgärder (uppdrag),

Ansvar: tekniska nämnden

- p. 1. att riva byggnad vid Lärkängens trafiklekplats inom fastigheten Danderyd 2:1, senast under år 2025
- p. 2. att efter uppsägning och avflyttning av befintliga hyresgäster genomföra rivning av förvaltningsobjekt nr 224 inom fastigheten Danderyd 3:97, under år 2025.
- p. 3. att pröva förutsättningarna för och genomföra rivning av förvaltningsobjekt nr 518 inom fastigheten Skolan 12 och förvaltningsobjekt nr 521 inom fastigheten Skolan 11, vid lämplig tidpunkt dock senast under år 2026.
- p. 4. att senast under år 2025 avveckla förvaltningsobjekt nr 446 inom fastigheterna Djursholm 2:448-452, genom antingen rivning, försäljning eller annan form av överlåtelse, givet det som vid tidpunkten är mest fördelaktigt för kommunen.

Ansvar: kommunstyrelsen

- p. 5. att ta fram erforderliga avtal och genomföra försäljning av fastigheterna Djursholm 2:448-452 så som småhustomter och till marknadsvärde, löpande under åren 2025-2026.
- p. 6. att närmare utreda mest lämpliga form för avyttring, samt därefter ta fram erforderliga avtal och genomföra försäljning av förvaltningsobjekt nr 346 inom fastigheten Stor-Kalmar 14 och förvaltningsobjekt nr 333 inom fastigheten Gjallarbron 1, till marknadsvärde, senast år 2028 och under förutsättning att kommunens hyresgäster med besittningsskydd har erbjudits likvärdigt boende och avflyttat.
- p. 7. att ta fram erforderliga avtal och genomföra försäljning av förvaltningsobjekt nr 637 (två bostadsrätter) inom fastigheten Stocksberg 1 till marknadsvärde, senast år 2028 och under förutsättning att kommunens hyresgäster med besittningsskydd har erbjudits likvärdigt boende och avflyttat.
- p. 8. att ta fram erforderliga avtal och genomföra försäljning av fastigheten Åsgård 4 så som småhusfastighet till marknadsvärde, senast under år 2025

Samhällsutvecklingsförvaltningen

Objekts- och åtgärdsbeskrivning

Objekt (nr saknas) – lokal inom Danderyd 2:1 (Hus 5, Lärkängens trafiklekplats), Skogsviksvägen

(p. 1)

Samhällsutvecklingsförvaltningens beskrivning och tekniska nämndens skäl för överlämning till kommunstyrelsen (TN 2024-03-14 (§ 30)):

Avslutad nyttjanderätt, tomställd föreningslokal. Behöver hanteras då omfattande vattenläcka medfört att lokalen är oanvändbar. Förvaltningen ser ingen möjlighet till att lokalen hyrs ut och att nödvändiga renoveringar kan bekostas.

Administrativa förutsättningar:

Markområdet är ej planlagt. Ingen hyres- eller nyttjanderättsupplåtelse föreligger.

Föreslagen hantering med motivering:

Föreslagen åtgärd är att senast under 2025 genomföra rivning av byggnad vid Lärkängens trafiklekplats inom fastigheten Danderyd 2:1.

Byggnaden är skadad och saknar både tekniska och ekonomiska förutsättningar att fortsatt förvaltas. Den benefika nyttjanderättsupplåtelsen till Lärkängens fritidsträdgård har sagts upp av odlingsföreningen och behov för någon kommunal verksamhet saknas. Stora underhållsåtgärder och/eller driftinvesteringar är ej försvarbara då objektet inte genererar någon hyresintäkt, varken idag eller historiskt.

Ekonomiska konsekvenser:

Kostnad för rivning/avetablering av byggnaden beräknas till ca 500 tkr.

Objekt nr 224 – lokaler inom Danderyd 3:97, Dalstigen 1

(p. 2)

Samhällsutvecklingsförvaltningens beskrivning och tekniska nämndens skäl för överlämning till kommunstyrelsen (TN 2024-03-14 (§ 30)):

Lokal som nyttjas av föreningar/verksamheter. Mycket sliten lokal som hyrs ut under självkostnadshyra vilket innebär att hyrorna subventioneras i dagsläget.

Administrativa förutsättningar:

Byggnaden och dess användning är planstridig. Fastigheten är planlagt för parkändamål (allmän plats) genom stadsplan S384 för Östra Klingsta. Del av fastigheten är planlagt för tunnelområde (servicetunnel för tunnelbanan) med schaktdjupsbestämmelser. I tillägg belastas också fastigheten av inskriven nyttjanderätt för tunnelbanan. Fastigheten förvärvades av kommunen 1965.

Föreslagen hantering/motivering:

Samhällsutvecklingsförvaltningen

Föreslagen åtgärd är att efter uppsägning och avflyttning av befintliga hyresgäster genomföra rivning av förvaltningsobjekt nr 224 inom fastigheten Danderyd 3:97. Rivning genomförs under 2025.

Den tillåtna markvändningen för fastigheten har genom planändring beslutad 1978 ändrats till parkmark med innebörd att tidigare bebyggelse avetableras. Planen har dock inte genomförts i enlighet med denna avsikt. Ett planstridigt utgångsläge innebär att bygglov inte kan medges för vissa åtgärder inom fastigheten varför det inte är lämpligt att långsiktigt förvalta objektet med gällande förutsättningar. Byggnaden har ett mycket omfattande underhållsbehov och det är med tanke på det planstridiga utgångsläget inte motiverat att renovera den till godtagbart skick. Att genomföra en planändring enbart i syfte att möjliggöra annan användning av fastigheten bedöms i dagsläget inte heller motiverat då ett bevarande av nuvarande byggnad inte är förenligt med något långsiktigt kommunalt verksamhetsbehov.

Ekonomiska konsekvenser:

Kostnad för rivning av objektet med återställande av (natur)mark bedöms till ca 1,5 mnkr.

Driftnettot är idag negativt, ca -200 tkr/år. Det framtida hyresintäktsbortfallet är marginellt, givet oförändrade uthyrningsvillkor.

Objekt nr 518 & 521 – bostäder inom Skolan 12, Studievägen 2 och Skolan 11, Skolgårdsvägen 7**(p. 3)***Samhällsutvecklingsförvaltningens beskrivning och tekniska nämndens skäl för överlämning till kommunstyrelsen (TN 2024-03-14 (§ 30)):*

Vakant bostadshus. Mycket slitet och har omfattande renoveringsbehov. Fastigheterna kommer troligen behöva tas i anspråk inom ramen för nya Stocksundsskolan där paviljonger ersätts med nya permanenta byggnader.

Administrativa förutsättningar:

För fastigheterna gäller stadsplan S263, samt för del av Skolan 12 även S411. Fastighetsbildning enligt den senare planen har inte genomförts avseende den del som rör Skolan 12 varför fastigheten utöver bostadstomten innefattar ca 300 kvm allmän plats.

Stocksundsskolan och de båda fastigheterna är belägna inom område av riksintresse för kulturmiljövården (Gamla Stocksund – Mörby, AB48) vilket medför särskilda förhållningssätt vid förändring och förtätning.

Föreslagen hantering/motivering:

Föreslagen åtgärd innebär att i första hand pröva förutsättningarna för och därefter genomföra rivning av förvaltningsobjekt nr 518 inom fastigheten Skolan 12 och förvaltningsobjekt nr 521 inom fastigheten Skolan 11, vid lämplig tidpunkt dock senast under 2026.

Samhällsutvecklingsförvaltningen

Avsikten har alltsedan fastigheten Skolan 12 förvärvades 2018 varit att de båda fastigheterna efter detaljplaneändring ska införlivas i skolområdet för att möjliggöra utveckling av Stocksundsskolan inklusive ersättning av tillfälliga skolpaviljonger. De befintliga byggnaderna, som ursprungligen uppfördes som lärarbostäder, kan dock inte användas inom skolans verksamhet idag och föreslås ersättas av ändamålsenliga lokaler och skolgårdsytor.

Att i nuvarande form fortsatt förvalta objekten är inte kostnadseffektivt och det föreligger inte heller några tydliga kommunala behov av denna typ av bostadslägenheter. Fastigheternas strategiska värde för kommunen utgörs av möjligheten att utvidga den intilliggande Stocksundsskolan. Senare fastighetsbildningsåtgärder där marken överförs till Stocksundsskolans fastighet möjliggörs genom den detaljplaneändring som pågår för skolområdet.

Ekonomiska konsekvenser:

Kostnader för rivning beräknas uppgå till ca 1,5 mnkr för respektive objekt.

Driftnettot för objekten är idag sammanlagt ca 150 tkr/år.

Bokförda restvärden uppgår till ca 900 tkr för Skolan 11 och ca 3 mnkr för Skolan 12. Vid en marköverföring till intilliggande fastighet överförs del av restvärdet (markanskaffningsvärdet) till annat objekt.

Objekt nr 446 – modulbostäder inom Djursholm 2:448-452, Enmans väg 1-9**(p. 4 och p. 5)**

Samhällsutvecklingsförvaltningens beskrivning och tekniska nämndens skäl för överlämning till kommunstyrelsen (TN 2024-03-14 (§ 30)):

Tillfälligt uppställda boendemoduler. Socialförvaltningen ser att behovet har sjunkit drastiskt de senaste åren. Kvarvarande bostadshyresgäster kan erbjudas boende i kommunens övriga bestånd. Modulbostäderna har en mycket kraftig negativ ekonomisk resultatpåverkan med ett, för tekniska nämnden, underskott om ca 1 316 000 kronor årligen.

Administrativa förutsättningar:

Gällande detaljplan D221 medger friliggande bostäder om 130+35 kvm BYA i maximalt ett våningsplan.

Nuvarande boendemoduler innehållande sammanlagt 17 lägenheter är uppförda med tidsbegränsat bygglov som gäller till och med 2025-12-09. Ansökan om förlängning av det tidsbegränsade bygglovet är möjligt för ytterligare maximalt fem år. De fem fastigheterna Djursholm 2:448-452 fastighetsbildades 2004, ursprungligen från Djursholms AB:s fastighet Djursholm 2:369.

Föreslagen hantering/motivering:

Samhällsutvecklingsförvaltningen

Föreslagen åtgärd innebär att senast under 2025 avveckla förvaltningsobjekt nr 446 (modulbostäderna) inom fastigheterna Djursholm 2:448-452, genom antingen rivning, försäljning eller annan form av överlåtelse, givet det som är vid tidpunkten mest fördelaktigt för kommunen. Här ska möjligheten att skänka modulerna till Ukraina beaktas.

Den tomtmark som frigörs kan därefter säljas för det i gällande detaljplan avsedda ändamålet. Genomförande av försäljning av fastigheterna Djursholm 2:448-452 så som småhustomter och till marknadsvärde beräknas kunna ske löpande under 2025-2026.

Modulbostäderna är uppförda för tillfällig användning och det tidsbegränsade bygglovets upphör att gälla före utgången av 2025. Permanent bygglov för byggnaderna bedöms som ej lämpligt. Avvecklingen innebär att de fem tomterna kan säljas och bebyggas med småhus i enlighet med detaljplanens intentioner.

Ekonomiska konsekvenser:

Driftnettot är idag negativt, ca -1,3 mnkr/år.

En förväntad intäkt vid markförsäljning uppgår till sammanlagt ca 30 mnkr (dagens penningvärde och marknadsförutsättningar). Modulernas eventuella försäljningsvärde bedöms dock vara litet, med beaktande av exempelvis avetablerings- och transportkostnader. Objektets bokförda restvärde uppgår till ca 9 mnkr.

Objekt nr 346 – seniorbostäder inom Stor-Kalmar 14, Fafnervägen 16-52**(p. 6)**

Samhällsutvecklingsförvaltningens beskrivning och tekniska nämndens skäl för överlämning till kommunstyrelsen (TN 2024-03-14 (§ 30)):

Kommunstyrelsen har den 19 juni 2023 (§ 125) beslutat om planeringsinriktning att bostäderna ska avvecklas inom en femårsperiod. Samhällsutvecklingsförvaltningen ser det därför som angeläget om att erforderliga beslut tas för att verkställa en avveckling.

Administrativa förutsättningar:

Objektet omfattar 15 bostäder inom fastigheten Stor-Kalmar 14 som förvärvades av kommunen från Danderydsbostäder 1997. Gällande plan S378 medger bostäder, radhus, i ett våningsplan. Tomtindelning saknas (upphävd genom LM akt 0162-T8/1978). Fastigheten Stor-Kalmar 14 ingår i Stor-Kalmar GA:1 och Stor-Kalmar GA:2 (Stor-Kalmars samfällighetsförening).

Föreslagen hantering/motivering:

Den av förvaltningen föreslagna åtgärden är att närmare utreda mest lämpliga form för avyttring av förvaltningsobjektet, samt därefter ta fram erforderliga avtal och genomföra försäljning av fastigheten/fastigheterna till

Samhällsutvecklingsförvaltningen

marknadsvärde, vid lämplig tidpunkt före utgången av 2028. Kvarvarande hyresgäster med besittningsskydd erbjuds likvärdigt boende

Därvid ges en närmare precisering av tidigare inriktning gällande objektet, beslutad av kommunstyrelsen 2023-06-19 (§125), innebärande en avveckling/försäljning inom fem år. Att utreda och bestämma form och tidpunkt för överlåtelse är avgörande för att kunna göra ekonomiska och praktiska avvägningar samt för hanteringen av befintliga hyresgäster.

Ekonomiska konsekvenser:

Objektet genererar idag ett ungefärligt nollresultat på årsbasis. Socialförvaltningen erlägger vakanshyra för outhyrda bostäder.

En förväntad nettoförsäljningsintäkt uppgår till upp till ca 100 mnkr (dagens penningvärde och marknadsförutsättningar) under förutsättning att fastighetsbildningsåtgärder kan genomföras. Det bokförda restvärdet uppgår till ca 2 mnkr.

**Objekt nr 333 – seniorbostäder inom Gjallarbron 1, Gripvägen 11-29
(p. 6)***Samhällsutvecklingsförvaltningens beskrivning och tekniska nämndens skäl för överlämning till kommunstyrelsen (TN 2024-03-14 (§ 30)):*

Kommunstyrelsen har den 19 juni 2023 (§ 125) beslutat om planeringsinriktning att bostäderna ska avvecklas inom en femårsperiod. Samhällsutvecklingsförvaltningen ser det därför som angeläget om att erforderliga beslut tas för att verkställa en avveckling.

Administrativa förutsättningar:

Objektet omfattar 10 bostäder inom fastigheten Gjallarbron 1 som förvärvades av kommunen från Danderydsbostäder 1997. Gällande plan S388 medger bostäder, radhus, i ett våningsplan. För fastigheten gäller även en tomtindelning (0162-T12/1980).

Föreslagen hantering/motivering:

Den av förvaltningen föreslagna åtgärden är att närmare utreda mest lämpliga form för avyttring av förvaltningsobjektet, samt därefter ta fram erforderliga avtal och genomföra försäljning av fastigheten/fastigheterna till marknadsvärde, vid lämplig tidpunkt före utgången av 2028. Kvarvarande hyresgäster med besittningsskydd erbjuds likvärdigt boende.

Därvid ges en närmare precisering av tidigare inriktning gällande objektet, beslutad av kommunstyrelsen 2023-06-19 (§125), innebärande en avveckling/försäljning inom fem år. Att utreda och bestämma form och tidpunkt för överlåtelse är avgörande för att kunna göra ekonomiska och praktiska avvägningar samt för hanteringen av befintliga hyresgäster.

Ekonomiska konsekvenser:

Samhällsutvecklingsförvaltningen

Objektet genererar idag ett ungefärligt nollresultat på årsbasis. Socialförvaltningen erlägger vakanshyra för outhyrda bostäder.

En förväntad försäljningsintäkt (enligt en bedömning baserad på taxerat markvärde) uppgår till ca 45 mnkr. Utrednings- och plankostnader liksom eventuella kostnader för rivning och avskrivning kan tillkomma. Bokfört restvärde uppgår till ca 2 mnkr.

**Objekt nr 637 – bostadsrätter inom Stocksberg 1 (Brf Sikreno strand),
Bengt Färjares väg 3-5
(p. 7)**

Samhällsutvecklingsförvaltningens beskrivning och tekniska nämndens skäl för överlämning till kommunstyrelsen (TN 2024-03-14 (§ 30)):

Objektets två lägenheter är uthyrda. Enligt socialförvaltningens bedömning kan ersättningsbostäder erbjudas i kommunens övriga bostadsbestånd.

Administrativa förutsättningar:

Objektet utgörs av två bostadslägenheter, vardera omfattande 88,5 kvm, som kommunen förfogar över genom bostadsrätt. Bostadsrätterna är uthyrda av kommunen till hyresgäster som erhållit besittningsskydd. Upplåtelseerna är inte biståndsprovade eller på något annat sätt en del av kommunens lagstadgade ansvar att tillhandahålla bostad. Brf Sikreno Strand byggdes 1993 (som ett kategoriboende 55+) med kommunal borgen. Den dåvarande bankkrisen ledde till att kommunen fick förvärva osålda bostadsrättslägenheter för att rädda föreningen.

Föreslagen hantering/motivering:

Föreslagen åtgärd innebär att ta fram erforderliga avtal och genomföra försäljning av förvaltningsobjekt nr 637 (två bostadsrätter) inom fastigheten Stocksberg 1 till marknadsvärde, vid lämplig tidpunkt före utgången av 2028 och under förutsättning att kommunens hyresgäster med besittningsskydd har erbjudits likvärdigt boende och avflyttat.

Kommunen har sedan länge verkat för att avyttra sitt innehav av bostadsrätter inom Brf Sikreno Strand och vid flertalet tillfällen sålt enskilda bostadsrätter allteftersom de tillgängliggjorts. De två senaste försäljningarna genomfördes 2016. Endast två kommunägda lägenheter (av fyrtioalet ursprungliga) återstår nu inom objektet varför avyttringen av objektet föreslås fullföljas så snart som möjligt. Hyresgästerna erbjuds lämpligen ersättningslägenhet inom kommunens bostadsbestånd så att de aktuella bostadsrätterna kan försälas på den öppna marknaden. De kan också erbjudas förköpsrätt att överta bostadsrätten till marknadsvärde.

Ekonomiska konsekvenser:

Bostäderna genererar idag ett positivt driftnetto. Nuvarande nettoårsintäkt för objektet är ca 120 000 kr.

Samhällsutvecklingsförvaltningen

En förväntad försäljningsintäkt uppgår till ca 14 mnkr (dagens penningvärde och marknadsförutsättningar). Objektet saknar bokfört restvärde.

Objekt nr 364 – skollokaler inom Åsgård 4 (Vasaborg), Alfhemsvägen 3 (p. 8)

Samhällsutvecklingsförvaltningens beskrivning och tekniska nämndens skäl för överlämning till kommunstyrelsen (FN 2022-01-27 § 5)):

Fastigheten Åsgård 4 har tidigare varit uthyrd till bildningsförvaltningen som använt lokalen för skoländamål. Samhällsutvecklingsförvaltningen har konstaterat att något kommunalt behov av den specifika lokalen inte föreligger. Gällande detaljplan medger enbart bostadsändamål vilket begränsar användandet av lokalerna. En omställning till bostäder bedöms inte vara lämplig utifrån omfattningen av åtgärder som måste genomföras för detta ändamål.

Administrativa förutsättningar:

Åsgård 4 är planlagd för bostadsändamål genom stadsplan S204, fastighetens senaste användning som skollokal är därmed planstridig. För fastigheten gäller även tomtindelning (0162-M37/1924) för Åsgård 4 och 5. Fastigheten förvärvades av kommunen 1978.

Föreslagen hantering/motivering:

Föreslagen åtgärd är att försälja fastigheten på den öppna marknaden så som småhusfastighet, i befintligt skick. Försäljningsprocessen kan påbörjas omedelbart då byggnaden är tomställd.

Ett planstridigt utgångsläge innebär att bygglov inte kan medges för vissa åtgärder inom fastigheten varför det inte är lämpligt att långsiktigt förvalta objektet med gällande förutsättningar och där användningen är annan än vad gällande detaljplan medger (bostadsändamål). Fastigheten saknar trots närhet till Vasaskolan något betydande strategiskt värde, särskilt i relation till annan kommunägd mark, med byggnader, i anslutning till skolan.

Ekonomiska konsekvenser:

Objektets driftnetto är negativt, ca -250 tkr/år.

En förväntad försäljningsintäkt uppgår till ca 20 mnkr (dagens penningvärde och marknadsförutsättningar). Bokfört restvärde är ca 1 mnkr.