

Samhällsutvecklingsförvaltningen
Anders Forsberg

Tekniska nämnden

Överlämning av bostadsrätter inom fastigheterna Menglöd 2, Byggmästaren 24 och Svea 1 till kommunstyrelsen för utredning om åtgärdsbehov

Ärendet

Den 18 november 2025 (§ 105) beslutade socialnämnden att återlämna totalt 48 bostäder varav 40 enrumslägenheter, 5 tvårumslägenheter samt 3 trerumslägenhet till tekniska nämnden på grund av minskat behov. De återlämnade bostäderna består av 42 bostäder inom fastighetsobjekt 260, en bostadsrätt inom fastighetsobjekt 639, två bostadsrätter inom fastighetsobjekt 634 samt tre lägenheter inom fastighetsobjekt 347. Samtliga lägenheter är vakanta.

Ärendehantering för de återlämnade bostäderna inom fastighetsobjekt 260 hanteras i separat ordning och kommer därför inte upptas i detta ärende.

Samhällsutvecklingsförvaltningen konstaterar utifrån tekniska nämndens lokal- och bostadsförsörjningsuppdrag att socialnämnden är den enda potentiella nyttjaren av bostäder inom denna fastighetskategori. Uthyrning av bostäderna till andra målgrupper är därför inte aktuellt. Utan att föregå kommande utredning är samhällsutvecklingsförvaltningens rekommendation att bostadsrätter inom fastighetsobjekten 639 samt 634 avyttras på den öppna marknaden. De återlämnade lägenheterna inom fastighetsobjekt 347 är utifrån förvaltningens initiala bedömning mer komplicerade att avyttra och skulle möjligen kunna inkorporeras i befintligt LSS-boende om socialnämnden ser ett framtida behov av det.

Sammantaget vill samhällsutvecklingsförvaltningen lyfta fram att den samlade bedömningen är att fortsatt vakanshållning av de återlämnade bostäderna inte kan anses vara ekonomiskt försvarbart i längden.

I enlighet med kommunens lokalförsörjningsprocess föreslås därför att berörda bostäder lämnas över till kommunstyrelsen för utredning av åtgärdsförslag. Kommunstyrelsens utredning bör resultera i beslut som hanterar de problembeskrivningar som beskrivs i detta tjänsteutlåtande.

Samhällsutvecklingsförvaltningens förslag till beslut

Tekniska nämndens beslut

Tekniska nämnden överlämnar bostäder inom fastighetsobjekt 639, 634 och 347, till kommunstyrelsen för utredning om framtida planeringsinriktning med åtgärdsförslag.

Samhällsutvecklingsförvaltningen

Anders Forsberg

Bakgrund

Enligt kommunens lokalförsörjningsprocess ska fastighetsobjekt eller del av fastighetsobjekt som uppfyller ett eller flera av kriterierna nedan överlämnas till kommunstyrelsen för vidare utredning om åtgärdsplan:

- Att fastighetsobjekten inte bedöms som ändamålsenliga och står vakanta som en konsekvens av detta.
- Att fastighetsobjekten inte bedöms kunna inbringa en hyresintäkt i paritet med de kostnader som föreligger.
- Avsaknad av behov oavsett ändamålsenlighet eller hyressättning.
- Tekniska förutsättningar som föranleder mycket mer omfattande åtgärder än enbart nödvändiga reparationer och underhåll.

Den 18 november 2025 (§ 105) beslutade socialnämnden att återlämna totalt 48 bostäder varav 40 enrumslägenheter, 5 tvårumslägenheter samt 3 trerumslägenhet till tekniska nämnden på grund av minskat behov. De återlämnade bostäderna består av 42 bostäder inom fastighetsobjekt 260, en bostadsrätt inom fastighetsobjekt 639, två bostadsrätter inom fastighetsobjekt 634 samt tre lägenheter inom fastighetsobjekt 347.

Socialnämndens beslut grundar sig på att socialförvaltningen har bedömt att det inte finns något behov av berörda bostäder i nuläget eller framgent. I enlighet med kommunens lokalförsörjningsprocess ska alla behov eller avsaknad av behov för fastigheter överlämnas till kommunstyrelsen för utredning om framtida planeringsinriktning med åtgärdsförslag.

Ärendehantering för de återlämnade bostäderna inom fastighetsobjekt 260 hanteras i separat ordning och kommer därför inte upptas i detta tjänsteutlåtande.

Samhällsutvecklingsförvaltningens utredning

Socialförvaltningen ser att behovet av bostäder sjunkit drastiskt de senaste åren och återlämnade därför 48 lägenheter år 2023 och ytterligare 17 lägenheter 2024. De bostäder som nu har återlämnats till tekniska nämnden har tidigare nyttjats av socialnämnden som träningslägenheter och som genomgångslägenheter för nyanlända.

Fastighetsobjekt 639, Stockbyvägen 3B

Inom fastighetsobjektet äger kommunen totalt två lägenheter.

Stockbyvägen 3B: Bostadsrätt med två rum och kök med en yta uppgående till 73,5 kvadratmeter. Lägenheten är vakant.

Fastighetsobjekt 634, Lillkalmarvägen 6A & Lillkalmarvägen 108A

Inom fastighetsobjektet äger kommunen totalt tio lägenheter.

Lillkalmarvägen 6A: Bostadsrätt med två rum och kök med en yta uppgående till 67 kvadratmeter. Lägenheten är vakant.

Samhällsutvecklingsförvaltningen
Anders Forsberg

Lillkalmarvägen 108A: Bostadsrätt med tre rum och kök med en yta uppgående till 82 kvadratmeter. Lägenheten är vakant.

Fastighetsobjekt 347, Valevägen 12 (lägenhet 1001, 1002, 1003)

Fastighetsobjektet nyttjas idag som LSS-boende (Villa Stinsen). Berörda lägenheter är placerade i samma byggnadskropp som LSS-boendet men har separata ingångar. Samtliga lägenheter består av ett rum med kök och har en yta som uppgår till 25–26 kvadratmeter. Samtliga lägenheter är vakanta.

Alternativ användning

Samhällsutvecklingsförvaltningen konstaterar utifrån tekniska nämndens lokal- och bostadsförsörjningsuppdrag att socialnämnden är den enda potentiella nyttjaren av bostäder inom denna fastighetskategori. Uthyrning av bostäderna till andra målgrupper är därför inte aktuellt. Gällande lägenheterna inom fastighetsobjekt 347 finns dock en möjlighet att lägenheterna inkorporeras i befintligt LSS-boende. Ett sådant förslag måste dock utredas vidare utifrån verksamhetsmässiga, ekonomiska och tekniska förutsättningar.

Enligt gällande detaljplanebestämmelser finns i dagsläget inget utrymme för annan användning utöver bostadsändamål inom berörda fastigheter.

Socialnämndens behov

Enligt socialnämndens bedömning föreligger inget kort- eller långsiktigt verksamhetsbehov av de bostäder som nu är återlämnade till tekniska nämnden och som enligt detta tjänsteutlåtande lämnas över till kommunstyrelsen för fortsatt utredning.

Ekonomiska förutsättningar

De bostäder som nu föreslås lämnas över till kommunstyrelsen för vidare utredning av åtgärdsförslag utgör endast del av de fastighetsobjekt de sorterar under. Det ger vid handen att den ekonomiska uppföljningen för den *specifika* bostaden/lägenheten inte låter sig göras eftersom intäkter och kostnader bokförs på objektsnivå.

Budget på objektsnivå för räkenskapsåret 2026 är följande:

Fastighetsobjekt 347: Överskott om cirka 177 tusen kronor

Fastighetsobjekt 634: Överskott om cirka 390 tusen kronor

Fastighetsobjekt 639: Överskott om cirka 14 tusen kronor

Budgeteringen har utgått från att tekniska nämnden har intäkter från både lägenheterna och LSS-boendet i fastighetsobjekt 347. Denna budgetering överensstämmer alltså inte med de förutsättningar som nu föreligger i och med återlämnandet av lägenheterna med nr 1001, 1002 och 1003.

Avseende bostäderna inom fastighetsobjekt 634 och 639 har tekniska nämnden inte budgeterat med någon intäkt för år 2026.

Samhällsutvecklingsförvaltningen
Anders Forsberg

Samhällsutvecklingsförvaltningens bedömning

Socialnämnden har gjort bedömningen att behovet av bostäder fortsätter att minska och har därför den 18 november 2025 (§ 105) beslutat om att återlämna totalt 48 bostäder varav 40 enrumslägenheter, 5 tvårumslägenheter samt 3 trerumslägenhet till tekniska nämnden. De bostäder som berörs i detta tjänsteutlåtande innefattar en bostadsrätt inom fastighetsobjekt 639, två bostadsrätter inom fastighetsobjekt 634 samt tre lägenheter inom fastighetsobjekt 347. Samhällsutvecklingsförvaltningen kan vidare konstatera att socialnämnden inte bedömer att behovet kommer att öka framgent, utan snarare tvärt om.

Utan att föregå kommande utredning är dock samhällsutvecklingsförvaltningens rekommendation att bostadsrätter inom fastighetsobjekten 639 samt 634 avyttras på den öppna marknaden. De återlämnade lägenheterna inom fastighetsobjekt 347 är utifrån förvaltningens initiala bedömning mer komplicerade att avyttra och skulle möjligen kunna inkorporeras i befintligt LSS-boende om socialnämnden ser ett framtida behov av det. En inkorporering skulle i sådant fall behöva föregås av en mer ingående utredning.

I enlighet med kommunens lokalförsörjningsprocess föreslås därför att berörda bostäder lämnas över till kommunstyrelsen för utredning av åtgärdsförslag.

Konsekvenser för barn och unga

Eftersom ärendet avser att överlämna fastighetsobjekt för vidare utredning och inte innebär beslut om genomförande av fysiska åtgärder eller förändrad användning, medför beslutet i detta skede inga direkta konsekvenser för barn och unga.

Ekonomiska konsekvenser

Beslutet bedöms inte medföra några ekonomiska konsekvenser, samhällsutvecklingsförvaltningen vill dock lyfta fram att den samlade bedömningen är att fortsatt vakanshållning av de återlämnade bostäderna inte kan anses vara ekonomiskt försvarbart i längden.

Datum
2026-03-13**Diarienummer**
TN 2026/0078

Samhällsutvecklingsförvaltningen
Anders Forsberg

Stefan Sorpola
Samhällsutvecklingsdirektör

Magnus Fridell
Fastighetschef

Handlingar i ärendet

1. Tjänsteutlåtande, Överlämning av bostadsrätter inom fastigheterna Menglöd 2, Byggmästaren 24 och Svea 1 till kommunstyrelsen för utredning om åtgärdsbehov
2. Socialnämndens beslut, 2025-11-18 § 105

Expedieras
Socialnämnden
Kommunstyrelsen