
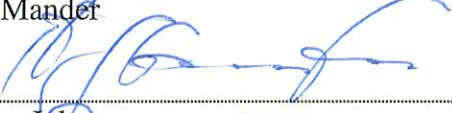



<b>Plats och tid</b>	Västerskär, Mörby centrum, kl. 18.30–21.33 Mötet ajournerades kl. 19:58 och återupptogs 20:03
<b>Paragrafer</b>	§ 49–61
<b>Beslutande</b>	Håkan Johanson (KD), ordförande Inger Olsson-Blomberg (M), 1:e vice ordförande Christian Ljungdahl (C), 2:e vice ordförande Johan Henriques (M) Fredrik Wevle (M) Maria Mandahl (C) Sarah Korduner Izosimov (C) Lars-Gunnar Wallin (L) Karl Stenqvist (S)
<b>Ersättare</b>	Pär Norlander (M) Knut Waltré (M) Eva von Sydow (C) Björn Strenger (C) Lennart Andersson (L)
<b>Utses att justera</b>	Sarah Korduner Izosimov (C)
<b>Justeringens plats och tid</b>	Onsdag den 6 oktober kl. 14:30, Mötesparken Mörby centrum
<b>Sekreterare</b>	 Isak Mander
<b>Ordförande</b>	 Håkan Johanson
<b>Justerande</b>	 Sarah Korduner Izosimov



---

**ANSLAG/BEVIS**


Protokollet är justerat. Justeringen har tillkännagivits genom anslag.

**Nämnd/styrelse** Fastighetsnämnden

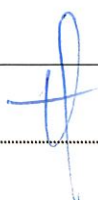
**Sammanträdesdatum** 2021-09-30

**Datum då anslaget sätts upp** 2021-10-06      **Datum då anslaget tas ned** 2021-10-28

**Protokollets förvaringsplats** Tekniska kontoret

**Underskrift** 

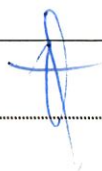
---



SK1

## Innehållsförteckning

Ärende	Sida
Information om status för besiktningar kopplat till underhållsplan .....	4
Information om fastighetsnämndens uppdrag .....	5
Uppdrag om fortsatt programarbete, korttidsboende Ginnungagap .....	6
Ekonomisk månadsrapport juli 2021 .....	8
Remissvar samråd Danderyds översiktsplan .....	9
Beslut gällande tidplan angående utredning av ny hyresmodell .....	13
Remissvar Vattenplan för Danderyds kommun .....	15
Remissvar Dagvattenplan för Danderyds kommun .....	16
Teknisk direktör informerar .....	17
Delegationsbeslut att anmäla till fastighetsnämnden 2021-09-30 .....	18
Övriga frågor .....	19





§ 49

### Information om status för besiktningar kopplat till underhållsplan

Fastighetschef Magnus Fridell informerar om förvaltningens arbetssätt med statusbesiktning och underhållsplan. Genomgången innehåller bland annat information om hur statusbesiktningar går till samt hur en underhållsplan kan se ut. Vidare informeras nämnden om antalet statusbesiktningar som genomförts och hur många som är planerade under 2021.

SK1



§ 50

### Information om fastighetsnämndens uppdrag

Fastighetschef Magnus Fridell informerar om fastighetsnämndens uppdrag. Genomgången innehåller bland annat information om kommunens vision, nämndens mål och budget samt verksamhetsmål och aktiviteter.

---

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande

§ 51

FN 2018/0068

## Uppdrag om fortsatt programarbete, korttidsboende Ginnungagap

### Ärende

Detaljplanen för kv. Ginnungagap 2 är överklagad till Mark- och miljööverdomstolen. Tekniska kontoret vill härmed informera om de risker som överklagandet medför och säkerställa att fastighetsnämnden ger förvaltningen fortsatt uppdrag att utföra programarbete.

### Tekniskakontorets förslag till beslut

Fastighetsnämnden ger tekniska kontoret fortsatt uppdrag att genomföra programarbete.

### Yrkanden

Ordförande Håkan Johanson (KD) yrkar bifall till förvaltningens förslag.

### Proposition

Ordförande Håkan Johanson (KD) ställer proposition på tekniska kontorets förslag och finner att fastighetsnämnden beslutar i enlighet med det.

### Fastighetsnämndens beslut

Fastighetsnämnden ger tekniska kontoret fortsatt uppdrag att genomföra programarbete.

\_\_\_\_\_  
Expedieras  
Kommunstyrelsen



§ 52

FN 2021/0097

## Budgetuppföljning augusti 2021

### Ärende

Tekniska kontoret har enligt kommunens beslutade ekonomistyrningsprocess följt upp budget 2021 antagen av kommunfullmäktige för verksamhetsområde fastighet.

För år 2021 prognostiserar nämnden ingen avvikelse mot budget.

Fastighetsnämndens intäkt har en negativ avvikelse på 3,2 mnkr. Det beror på en felbudgetering för ett objekt samt indexavvikelse. Kostnaderna för fastighetsnämnden blir 3,2 mnkr lägre än budgeterat på grund av lägre kapitalkostnader än budgeterat.

Tekniska kontoret föreslår att uppföljningen överlämnas till kommunstyrelsen.

### Teknikkontorets förslag till beslut

Fastighetsnämnden översänder budgetuppföljning augusti 2021 för Fastighetsnämnden till kommunstyrelsen.

### Yrkanden

Ordförande Håkan Johanson (KD) yrkar bifall till förvaltningens förslag.

### Proposition

Ordförande Håkan Johanson (KD) ställer proposition på tekniska kontorets förslag och finner att fastighetsnämnden beslutar i enlighet med det.

### Fastighetsnämndens beslut

Fastighetsnämnden översänder budgetuppföljning augusti 2021 för Fastighetsnämnden till kommunstyrelsen.

Expedieras

Kommunstyrelsen

§ 53

FN 2021/0099

## Ekonomisk månadsrapport juli 2021

### Ärende

Enligt kommunens riktlinjer för ekonomistyrning ska varje nämnd fortlöpande följa upp verksamheterna både i verksamhetsmässiga och ekonomiska termer inom respektive ansvarsområde. Kommunstyrelsen har det övergripande ansvaret för tillsynen av nämndernas verksamhet.

Den ekonomiska rapporten för juli är inrapporterad till kommunstyrelsen och delges genom detta ärende fastighetsnämnden.

### Tekniskakontorets förslag till beslut

Fastighetsnämnden har tagit del av ekonomisk rapport för juli 2021 avseende fastighetsnämnden.

### Yrkanden

Ordförande Håkan Johanson (KD) yrkar bifall till förvaltningens förslag.

### Proposition

Ordförande Håkan Johanson (KD) ställer proposition på tekniska kontorets förslag och finner att fastighetsnämnden beslutar i enlighet med det.

### Fastighetsnämndens beslut

Fastighetsnämnden har tagit del av ekonomisk rapport för juli 2021 avseende fastighetsnämnden.

Expedieras  
Kommunstyrelsen







§ 54

FN 2021/0066

## Remissvar samråd Danderyds översiktsplan

### Ärende

Danderyds kommun har upprättat ett förslag till ny översiktsplan. Kommunstyrelsen beslutade 26 april 2021 § 54, att genomföra samråd om översiktsplanen. Översiktsplanen är ett strategiskt dokument som visar kommunens långsiktiga planering av mark, vatten samt den byggda miljön.

De utvecklingsområden med nya bostäder och service som pekas ut i planen föreslås koncentreras i kollektivtrafiknära lägen, främst längs med E18-stråket där ny bebyggelse kompletteras med befintlig. Planeringen ska bidra till ett varierat utbud av bostäder, service, arbetsplatser, idrott och kultur i alla kommundelar.

Tekniska kontoret gör bedömningen att förslaget till ny översiktsplan inte medför någon betydande inverkan på befintligt fastighetsbestånd samtidigt som planeringen av nya utvecklingsområden och behovet av mark och lokaler för service lyfts fram som viktiga planeringsförutsättningar. För fastighetsnämndens vidkommande är det viktigt att understryka att all planering av kommunal service, som kräver lokaler i någon form, samplaneras med berörda parter i ett tidigt skede för att optimera utformning, placering samt samspel med omgivande bebyggelse, mark och vatten.

### Teknikkontorets förslag till beslut

Fastighetsnämnden överlämnar förslag till yttrande 2021-09-14 till kommunstyrelsen som svar på remissen.

### Yrkanden

Ordförande Håkan Johanson (KD) yrkar bifall till förvaltningens förslag.

### Proposition

Ordförande Håkan Johanson (KD) ställer proposition på tekniska kontorets förslag och finner att fastighetsnämnden beslutar i enlighet med det.

### Fastighetsnämndens beslut

Fastighetsnämnden överlämnar förslag till yttrande 2021-09-14 till kommunstyrelsen som svar på remissen.

Expedieras  
Kommunstyrelsen



§ 55

FN 2020/0162

## Uppdrag till fastighetsnämnden att lämna förslag på ny inriktning för kommunens bostäder för äldre

### Ärende

Kommunstyrelsen (KS 2020/0138) har beslutat att ge fastighetsnämnden i uppdrag att inventera beståndet av seniorbostäder (tidigare benämnt pensionärsbostäder), redogöra för underhållskostnader för de kommande fem åren (2021–2026), föreslå vilka delar av beståndet som kan bli aktuella som trygghetsboende samt att i samverkan med socialnämnden ge förslag på hur övrigt bestånd fortsatt kan nyttjas. Den 24 september 2020 (FN 2020/0162) överlämnade fastighetsnämnden en delrapportering inom ramen för uppdraget till kommunstyrelsen.

Kommunen har ett bestånd som idag omfattar 202 bostäder, varvid flertalet hyrs ut till seniorer, på ett antal platser i kommunen. Av det totala beståndet nyttjas i dagsläget ca ett trettiotal för andra ändamål, bland annat för sociala insatser till individer samt till nyanlända. Merparten av lägenheterna är belägna i området kring Mörby centrum samt i kommundelen Enebyberg. Utöver detta har kommunen anvisningsavtal med Stena fastigheter avseende 48 bostäder för seniorer. Socialkontoret anvisar lägenheterna och Stena fastigheter skriver hyresavtal med de boende.

Tekniska kontoret gör bedömningen att underhållsbehovet är omfattande, framförallt i delar, av fastighetsbeståndet. De seniorbostäder som är belägna i Enebyberg behöver genomgå omfattande takomläggningar för att på sikt kunna möta energikrav och för att fördyrande underhållskostnader ska kunna undvikas framöver. Tekniska kontoret bedömer att kostnaderna för underhåll av hela beståndet av seniorbostäder kommer att överstiga 70 mnkr de närmsta fem åren (2022–2027).

Preliminära bedömningar visar att hyresintäkterna inte kommer att täcka kostnaderna om de planerade underhållsåtgärderna genomförs. Enbart för seniorbostäderna i Enebyberg beräknas det ackumulerade underskottet uppgå till minst 8,0 mnkr under perioden 2022–2031.

Tekniska kontoret kan, utifrån ett flertal kriterier för trygghetsboende, konstatera att Kevinge bostäder (obj. 258) lämpar sig väl som trygghetsboende. Övrigt bestånd bedöms inte vara lämpligt utifrån socialkontorets kriterier och bedöms dessutom vara i behov av den absoluta merparten av det prognosticerade underhållsbehovet de närmsta åren.

Därutöver gör tekniska kontoret bedömningen att Enebybergs seniorbostäder samt seniorbostäderna på Gripvägen, Fafnervägen samt Stockholmsvägen inte heller kan fylla behovet för övriga verksamheter vars lokalbehov fastighetsnämnden har i uppdrag att förmedla.

Då en stor del av beståndet inte kan användas enligt socialkontorets förslag för trygghetsboende samt att underhållsbehovet bedöms vara omfattande föreslås kommunstyrelsen utreda ny inriktning för berörda fastigheter.

### Tekniskakontorets förslag till beslut

Fastighetsnämnden beslutar att överlämna tjänsteutlåtande FN 2020/0162 daterat 2021-09-15 till kommunstyrelsen som slutrapport.

### Yrkanden

Inger Olsson-Blomberg (M) yrkar bifall till förvaltningens förslag.

Christian Ljungdahl (C) yrkar bifall till förvaltningens förslag med följande tillägg:

Det är nämndens uppfattning att de bostäder som ej föreslås bli konverterade till trygghetsbostäder, lämpar sig som seniorbostäder. Bostäderna lämpar sig för den grupp äldre som främst har önskemål om ett enkelt eget boende med lugn, tillgänglighet, en egen trädgårdsyta samt närhet till kommunikationer och service. Denna målgrupp har inga krav på gemensamhetsytor och servicepersonal, såsom ett trygghetsboende innebär.

Vidare ska ett seniorboende hållas samman och inte blandas med andra grupper, vare sig det är yngre barnfamiljer eller olika sociala ändamål. Ett seniorboende av denna karaktär ska, på samma sätt som trygghetsboendet, utgöra ett mellanboende som bidrar till att minska kommunens investeringsbehov avseende vård- och omsorgsboenden.

Utgångspunkten är att hyresintäkterna ska täcka samtliga kostnader, inklusive kapitalkostnader. Investeringarna för de aktuella bostäderna behöver än mer balanseras mot åtföljande drifts- och kapitalkostnader samt hyresintäkter. Till exempel: Om dagens hyra även hade inkluderat uppvärmning, hade stora delar av investeringarna i energibesparande åtgärder, motsvarats av en kostnadsbesparing på driftssidan.

Vidare ska en korrekt hyra motsvara den standard som lägenheterna har. Samtliga bostäder betalar idag samma hyra, trots att många av dessa har olika standard.

Generellt är radhus en effektiv driftsform. Radhusområden ger möjligheter till synergier och gemensamma lösningar till flera fastigheter på en liten yta, oavsett om det är fastighetsskötsel eller hemtjänst. Även om kommunens förvaltningsorganisation, i nuläget inte är anpassad för att administrera ett bostadsbestånd av denna beskaffenhet, finns det alternativ i form av externa tjänster för att råda bot på detta.

Om ovan beaktas, finns det alltså goda möjligheter att uppnå en hållbar ekonomi för kommunens seniorboenden.

Håkan Johansson (KD) och Lars-Gunnar Wallin (L) biträder Inger Olsson-Blombergs yrkande.

Maria Mandahl (C), Sarah Korduner Izosimov (C) och Karl Stenqvist (S) biträder Christian Ljungdahls (C) tilläggsyrkande.



### Proposition

Ordförande Håkan Johanson (KD) ställer proposition på förvaltningens förslag och Christian Ljungdahls (C) tilläggsyrkande och finner att fastighetsnämnden beslutar i enlighet med förvaltningens förslag

### Votering och omröstningsresultat

Votering begärs.

Följande voteringsordning godkänns: JA för bifall till förvaltningens förslag och NEJ för Christian Ljungdahls (C) tilläggsyrkande.

Följande JA-röster avges: Inger Olsson-Blomberg (M), Johan Henriques (M), Fredrik Wevle (M), Lars-Gunnar Wallin (L) och Håkan Johanson (KD).

Följande NEJ-röster avges: Christian Ljungdahl (C), Maria Mandahl (C), Sarah Korduner Izosimov (C) och Karl Stenqvist (S).

Ordförande Håkan Johanson (KD) finner att fastighetsnämnden beslutar att bifalla förvaltningens förslag med 5 JA-röster mot 4 NEJ-röster.

### Fastighetsnämndens beslut

Fastighetsnämnden beslutar att överlämna tjänsteutlåtande FN 2020/0162 daterat 2021-09-15 till kommunstyrelsen som slutrapport.

### Reservationer

Christian Ljungdahl (C), Maria Mandahl (C), Sarah Korduner Izosimov (C) och Karl Stenqvist (S) reserverar sig till förmån för Christian Ljungdahls (C) tilläggsyrkande.

Expedieras  
Socialnämnden  
Kommunstyrelsen

SK1

§ 56

FN 2020/0217

## Beslut gällande tidplan angående utredning av ny hyresmodell

### Ärende

Fastighetsnämnden beslutade 2020-09-24 §60 att ge tekniska kontoret i uppdrag att utreda förslag till ny hyresmodell samt inkomma med en återrapportering senast under andra kvartalet 2021.

Under utredningsarbetet har de bokförda kostnaderna för respektive objekt analyserats. Utifrån den analys som gjorts har det framkommit att berört kostnadsunderlag för skolor och förskolor måste kvalitetssäkras. Därutöver görs bedömningen att en kvalitetssäkring även bör göras för det resterande bestånd med fastigheter för vilka nämnden ansvarar för.

Arbetet är tidskrävande men viktigt utifrån flera aspekter. En ny hyresmodell måste vila på ett bra underlag för att en rättvis och transparent modell ska kunna införas där framtida hyresintäkter och kostnader ska balanseras.

För nämndens vidkommande gör tekniska kontoret bedömningen att en förlängning av utredningen, och därmed en senareläggning av införandet av en ny hyresmodell, inte har några negativa praktiska eller ekonomiska effekter för verksamheten.

### Teknikkontorets förslag till beslut

Fastighetsnämnden upphäver beslut (FN 2020/0217 § 60) som fattades på sammanträdet den 24 september 2020.

Fastighetsnämnden beslutar att uppdra till tekniska kontoret att senast i mars månad 2023 återrapportera det pågående arbetet med ny hyresmodell.

### Yrkanden

Ordförande Håkan Johanson (KD) yrkar bifall till förvaltningens förslag.

### Proposition

Ordförande Håkan Johanson (KD) ställer proposition på tekniska kontorets förslag och finner att fastighetsnämnden beslutar i enlighet med det.

### Fastighetsnämndens beslut

Fastighetsnämnden upphäver beslut (FN 2020/0217 § 60) som fattades på sammanträdet den 24 september 2020.

Fastighetsnämnden beslutar att uppdra till tekniska kontoret att senast i mars månad 2023 återrapportera det pågående arbetet med ny hyresmodell.



Expedieras  
Utbildningsnämnden

---

Justerandes sign

SKI

Utdragsbestyrkande

§ 57

FN 2021/0078

## Remissvar Vattenplan för Danderyds kommun

### Ärende

Kommunfullmäktige beslutade den 22 oktober 2018 (§ 139) att ge kommunstyrelsen i uppdrag att ta fram förslag till en vattenplan för Danderyds kommun. Förslag är nu framarbetat och utskickad på remiss till berörda nämnder och externa aktörer. Syftet är att inhämta synpunkter och förbättringsförslag inför framtagandet av ett slutligt förslag till vattenplan.

### Tekniskakontorets förslag till beslut

Fastighetsnämnden överlämnar tjänsteutlåtande 2021-08-26 till kommunstyrelsen som svar på remissen.

### Yrkanden

Ordförande Håkan Johanson (KD) yrkar bifall till förvaltningens förslag.

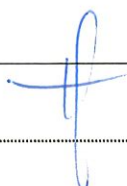
### Proposition

Ordförande Håkan Johanson (KD) ställer proposition på tekniska kontorets förslag och finner att fastighetsnämnden beslutar i enlighet med det.

### Fastighetsnämndens beslut

Fastighetsnämnden överlämnar tjänsteutlåtande 2021-08-26 till kommunstyrelsen som svar på remissen.

\_\_\_\_\_  
Expedieras  
Kommunstyrelsen



SKI



§ 58

FN 2021/0079

## Remissvar Dagvattenplan för Danderyds kommun

### Ärende

Kommunfullmäktige beslutade den 22 oktober 2018 (§ 139) att ge kommunstyrelsen i uppdrag att ta fram förslag till dagvattenstrategi och vattenplan för Danderyds kommun.

Syftet är att säkerställa en rutin inom kommunens samtliga förvaltningar för hur arbetet med att säkerställa en långsiktigt hållbar dagvattenhantering går till i stadsbyggnadsprocessens alla steg

### Tekniskakontorets förslag till beslut

Fastighetsnämnden överlämnar tjänstutlåtande daterat 2021-09-15 till kommunstyrelsen som svar på remissen

### Yrkanden

Ordförande Håkan Johanson (KD) yrkar bifall till förvaltningens förslag.

### Proposition

Ordförande Håkan Johanson (KD) ställer proposition på tekniska kontorets förslag och finner att fastighetsnämnden beslutar i enlighet med det.

### Fastighetsnämndens beslut

Fastighetsnämnden överlämnar tjänstutlåtande daterat 2021-09-15 till kommunstyrelsen som svar på remissen

Expedieras  
Kommunstyrelsen

SKI



§ 59

### Teknisk direktör informerar

Teknisk direktör Anna Tengelin Skoog informerar fastighetsnämnden om Covid-19-pandemins påverkan på material, genomförd ombyggnation av Kevingskolan på grund av verksamhetsomflyttning, planeringsdirektiv för Enebybergs skola, rivning av Baldersvillan, fiber i Kevinge samt verksamhetsplanering för 2022. Vidare informeras om projektet med nya kommunlokaler som snart är i mål och dess budget för 2021, projekt Möryskolan och upphandling av hissar till Kevinge Serviceboende.



SAKI



§ 60

FN 2021/0019

**Delegationsbeslut att anmäla till fastighetsnämnden  
2021-09-30**

Delegationsprotokoll 6/2021 redovisas för nämnden.

---

Justerandes sign

SK1

Utdragsbestyrkande

§ 61

### Övriga frågor

Christian Ljungdahl (C) ställer en fråga angående hyressättning och om vilken princip som används. Tekniska kontoret svarar att hyran sätts genom självkostnadsprincip.