

Kommunstyrelsen

Inriktning för fastigheten Segelbåten 6, Baldersvillan

Ärende

Fastigheten Segelbåten 6, med adress Baldersvägen 10, inom västra Danderyd, angränsar till den kommunala Baldersskolan. Lokalen, i den så kallade Baldersvillan, har tidigare använts som förskola och fritidshem av skol- och förskoleverksamheten.

I februari 2019 inkom bildningsförvaltningen med en uppsägning av lokalen till tekniska kontoret. I enlighet med gällande hyresavtal mellan parterna avslutas avtalet som senast den 30 juni 2020 om ingen annan hyresgäst tillträder tidigare. Under våren har tekniska kontorets fastighetsavdelning undersökt huruvida det finns ett intresse för andra verksamhetsutövare att överta lokalen från bildningsförvaltningen. Lokalens planlösning och det geografiska läget innebär dessvärre stora begränsningar i vilka verksamheter som kan nyttja lokalen. Därutöver medger gällande detaljplan endast bostadsändamål. I kommunens lokalförsörjningsplan uttrycks heller inget lokalbehov som kan vara lämplig i aktuell lokal.

Fastighetsnämnden har genom beslut den 5 september 2019 (§ 53) konstaterat att inget nuvarande eller framtida behov av fastigheten Segelbåten 6 föreligger och överlämnat till kommunstyrelsen att utreda inriktning för fastigheten.

En utredning har genomförts tillsammans med tekniska kontorets fastighetsavdelning. Flera alternativa användningsområden för aktuell fastighet har översiktligt studerats och beaktats i utredningsarbetet, såsom anpassning och ombyggnad till studentboende eller sociala bostäder liksom en utökning av Baldersskolans skolområde efter rivning av nuvarande byggnad. Gällande detaljplan tillåter markanvändningen av bostäder och medger maximalt två lägenheter inom fastigheten. Kostnader för nödvändiga anpassningsåtgärder, planändring med mera bedöms i samtliga fall som för höga för att vara ekonomiskt försvarbara och motiveras inte av några omedelbara behov.

Kommunledningskontoret föreslår därför att fastigheten Segelbåten 6 avyttras genom försäljning i befintligt skick till högstbjudande på den öppna småhusmarknaden. Som stöd i genomförandet av försäljningen har kontoret

för avsikt att anlita fastighetsmäklare. Kommunledningskontoret kommer löpande informera kommunstyrelsens arbetsutskott under försäljningsprocessen.

Fastighetens bokförda värde är cirka 1 miljon kronor. Den bedömda intäkten vid en kommande försäljning bedöms uppgå till ca 7–9 miljoner kronor.

Kommunledningskontorets förslag till beslut

Kommunstyrelsens beslut:

1. Kommunstyrelsen ger kommunledningskontoret i uppdrag att genomföra försäljning av fastigheten Segelbåten 6 till marknadsmässigt pris under förutsättning att kommunfullmäktige ger kommunstyrelsen i uppdrag att genomföra försäljningen.

Kommunstyrelsens förslag till kommunfullmäktige:

2. Kommunfullmäktige ger kommunstyrelsen i uppdrag att genomföra försäljning och teckna erforderliga avtal rörande överlåtelsen av fastigheten Segelbåten 6.

Bakgrund

Fastigheten Segelbåten 6 förvärvades 1981 av kommunen och har under flertalet år används som fritidshem och förskola (f d Baldersvillans förskola). Under senare tid har lokalen främst använts för Baldersskolans fritidsverksamhet.

Den 20 oktober 2010 (§ 117) föreslog tekniska nämnden till kommunfullmäktige att avyttra fastigheten Segelbåten 6 då byggnaden inte är funktionell för förskole- och skolverksamhet och i stort behov av renovering. Kommunstyrelsen beslutade senare den 21 mars 2011 (§ 69) att försälja bland annat bostadsfastigheten Segelbåten 10 intill Baldersskolan. Segelbåten 6 undantogs beslut om försäljning då dåvarande barn- och utbildningsnämnden i sitt remissvar uttryckt behov av lokalen.

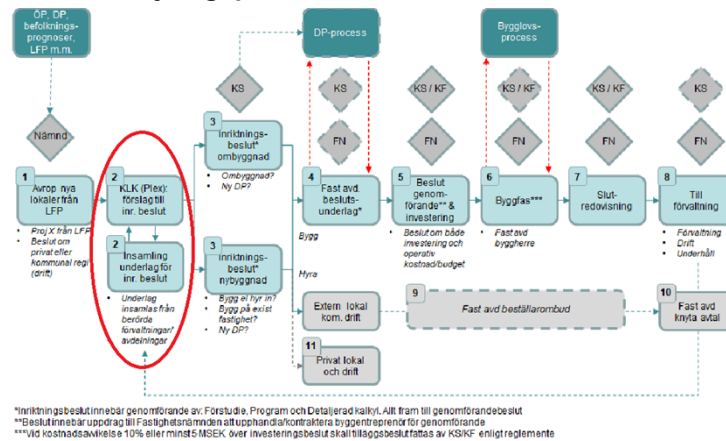
Den kommunala skolverksamheten vid Baldersskolan har under hösten/vintern 2018/19 utrett möjligheterna att flytta fritidsverksamheten från Baldersvillan till Baldersskolan och funnit att så är möjligt. Bildningsförvaltningen har eftersom den aktuella lokalen inte längre behövs den 5 februari 2019 inkommit till tekniska kontoret med en uppsägning av hyresavtalet. Enligt tekniska kontorets framtagna rutiner för uppsagda lokaler inleddes därefter arbetet med att undersöka huruvida något intresse förelåg för lokalen bland kommunens verksamheter. Samtliga förvaltningar i kommunen med verksamhet som kräver lokalyta tillfrågades. Fastighetsavdelningen kunde dock konstatera att kommunen saknar behov av fastigheten för egen verksamhet. Inget lokalbehov och intresse har heller framkommit från privata verksamhetsutövare.

Enligt kommunens lokalförsörjningsplan finns inte heller ett framtida behov av aktuell lokal på längre sikt då planlösning, läge och omfattning utgör en begränsande faktor för användningen. Då det nuvarande hyresavtalet mellan tekniska kontoret och bildningsförvaltningen löper ut 30 juni 2020 behöver lokalens och fastighetens framtida användning klargöras snarast möjligt för att undvika vakanskostnader. Fastighetsnämnden beslutade därför den 5 september 2019 (§ 53) att överlämna till kommunstyrelsen att utreda framtida inriktning för fastigheten.

Kommunledningskontorets utredning

Fastighetsnämnden har genom beslut den 5 september 2019 (§ 53) konstaterat att inget nuvarande eller framtida behov av uppsagd lokal inom fastigheten Segelbåten 6 föreligger och har lämnat över till kommunstyrelsen att utreda inriktning för fastigheten. Utredningen utgör ett delmoment i kommunens lokalförsörjningsprocess som syftar till att utifrån rådande förutsättningar och behov ge förslag på inriktning för framtida användning av fastigheten Segelbåten 6. Den av kontoret föreslagna inriktningen ska vara ekonomiskt och genomförandemässigt motiverad. Utredningen innebär att översiktligt utreda alternativa vägval gällande möjlig utveckling och användning av fastigheten.

Lokalförsörjningsprocessen



Utredningen befinner sig i steg två i kommunens lokalförsörjningsprocess och syftar till att förse kommunstyrelsen med underlag för inriktningsbeslut.

Lokalförsörjningsplan 2021–2030

Segelbåten 6 benämns inte i lokalförsörjningsplanen för åren 2021–2030. De lokalbehov som föreligger är framförallt nya platser för förskola, skola samt bostäder för sociala ändamål. Möjlig användning av den aktuella lokalen är begränsad i och med planlösning, storlek och skick. En lokalanpassning med ombyggnation skulle innebära omfattande åtgärder.

Tekniska kontorets fastighetsavdelning har utrett om ett eventuellt lokalbehov i lokalförsörjningsplanen skulle kunna tillgodoses genom nyttjande av den aktuella fastigheten. Utredningen visar emellertid att så inte är fallet. Det lokalbehov som föreligger i form av skol- och förskoleplatser kräver betydligt större och mer ändamålsenliga lokaler. Även socialkontorets lokalbehov av exempelvis LSS-boende kräver en annan typ av lokaler.

Dialog mellan berörda förvaltningar

Dialog om aktuell lokal och möjlig användning av fastigheten har förts mellan tekniska kontoret, kommunledningskontoret, bildningsförvaltningen samt socialkontoret genom kommunens etablerade lokalförsörjningsgrupp och lokalstyrgrupp samt ansvariga för verksamheterna.

Föreslagen inriktning enligt denna utredning är ett resultat av den dialog som förts mellan förvaltningarna.

Beskrivning av fastigheten Segelbåten 6

Fastighetsarea	1 280 kvm
Byggnadsarea (fotavtryck)	150 kvm
Lokalarea	320 kvm
Bruttototalarea	401,5 kvm



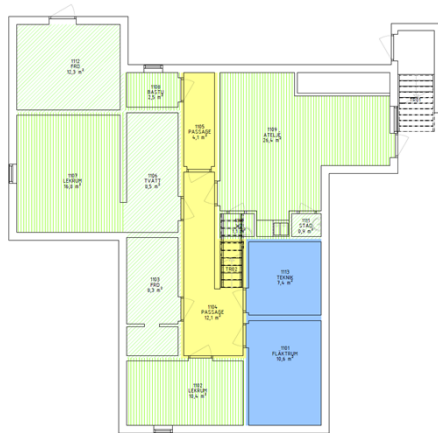
Vy från norr, med Segelbåten 6 i bildens mitt (röd streckmarkering).

Användning och skick

Nuvarande planlösning är delvis anpassad för den fritidsverksamhet som varit i huset. Husets entréväning är störst med en yta om ca 140 kvm och

rymmer ett badrum med äldre standard, en mindre wc, samt ett delvis utrustat storkök. En smal trappa leder upp till vindsvåningen med en yta på drygt 60 kvm. På vinden finns endast en liten wc och ett förråd med handfat. Källarvåningen är ett souterrängplan med förrådsytor, driftutrymmen och tvättstuga. Lokalen är idag svårtillgänglig då byggnaden har höga entrétrappor samt flertalet trånga utrymmen och passager invändigt.

Den tidigare verksamheten i lokalerna har slitit hårt på både inventarier och byggnad. Byggnaden är i stort behov av helrenovering av fasad, tak, inre ytskikt, elinstallationer samt vatten och avlopp. Det som nyligen är åtgärdat och installerat är värmesystemet med bergvärme och nya radiatorer.



2092 PLAN 1		AREA (m2)
LOA:V Undervisning		60,4
LOA:V Administration		0,0
LOA:V Kök		0,0
LOA:V Övrigt		33,2
LOA:V Personal		0,0
LOA:V Kommunikation		19,2
Summa LOA		112,8
ÖVA:D Drift		19,5
ÖVA:K Kommunikation		0,0
ÖVA:S Skyddsrum		0,0
Summa ÖVA		19,5
BRA Bruksarea		132,3
OKA Konstruktion	Ingen uppgift	
BTA Bruttoarea		153,0
<small>ENL SS 21954: 2009</small>		
A-temp		132,3
<small>ENL BBR 2012, kap 9</small>		

Plan 1 (källare) utgörs av driftutrymmen, förråd samt verksamhetsutrymmen. Våningen är placerad under marknivå.

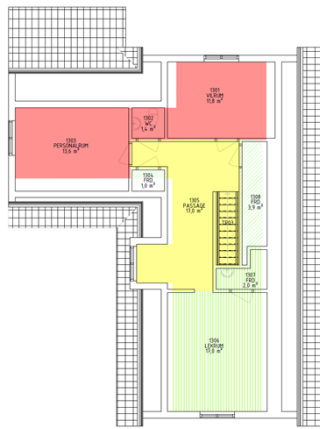


2092 PLAN 2		AREA (m2)
LOA:V Undervisning		88,4
LOA:V Administration		7,4
LOA:V Kök		14,3
LOA:V Övrigt		0,3
LOA:V Personal		0,0
LOA:V Kommunikation		33,5
Summa LOA		144,1
ÖVA:D Drift		0,0
ÖVA:K Kommunikation		0,0
ÖVA:S Skyddsrum		0,0
Summa ÖVA		0,0
BRA Bruksarea		144,1
OKA Konstruktion	Ingen uppgift	
BTA Bruttoarea		153,0
<small>ENL SS 21954: 2009</small>		
A-temp		144,1
<small>ENL BBR 2012, kap 9</small>		

Plan 2 (markplan) utgörs av verksamhetsytor samt kök.

Datum
2020-09-29

Diarienummer
KS 2019/0335



2092 PLAN 3	AREA (m2)
LOA:V Undervisning	17,6
LOA:V Administration	0,0
LOA:V Kok	0,0
LOA:V Övrigt	4,1
LOA:V Personal	23,9
LOA:V Kommunikation	17,7
Summa LOA	63,3
ÖVA:D Drift	0,0
ÖVA:K Kommunikation	0,0
ÖVA:S Skyddsrum	0,0
Summa ÖVA	0,0
BRA Bruksarea	63,3
OKA Konstruktion	Ingen uppgift
BTA Bruttoarea	86,2
ENL SS 21054: 2009	
A-temp	63,3
ENL BBR 2012, kap 9	

Plan 3 (övre plan) innefattar verksamhetsytor samt personalytor.



Byggnad och tomt, sedd från gatan.

Tomtmarken består i huvudsak av gräsmatta med inslag av grusbelagda ytor. En del av trädgården nyttjas idag som skolgård med lekutrustning. Trädgården inrymmer vidare ett flertal träd och buskar, även fruktträd. På en del av fastigheten mot gatan har anlagts en asfalterad bilparkeringsficka.

Drift- och underhållskostnader

Driftkostnaderna för lokalen uppgår årligen till cirka 250 tkr. Siffran inkluderar kapitaltjänstkostnader (ca 90 tkr/år) kopplade till objektet och utgör ett snitt av de senaste årens bokförda kostnader exklusive investeringar såsom planerat underhåll. Drift- och underhållskostnaderna vid en långvarig tomställning av byggnaden minskar inte nämnvärt enligt tekniska kontorets bedömning då viss uppvärmning, underhåll samt andra

åtgärder behöver göras för att hålla byggnaden i ett acceptabelt skick.
Utöver löpande driftkostnader föreligger ett omfattande investeringsbehov.

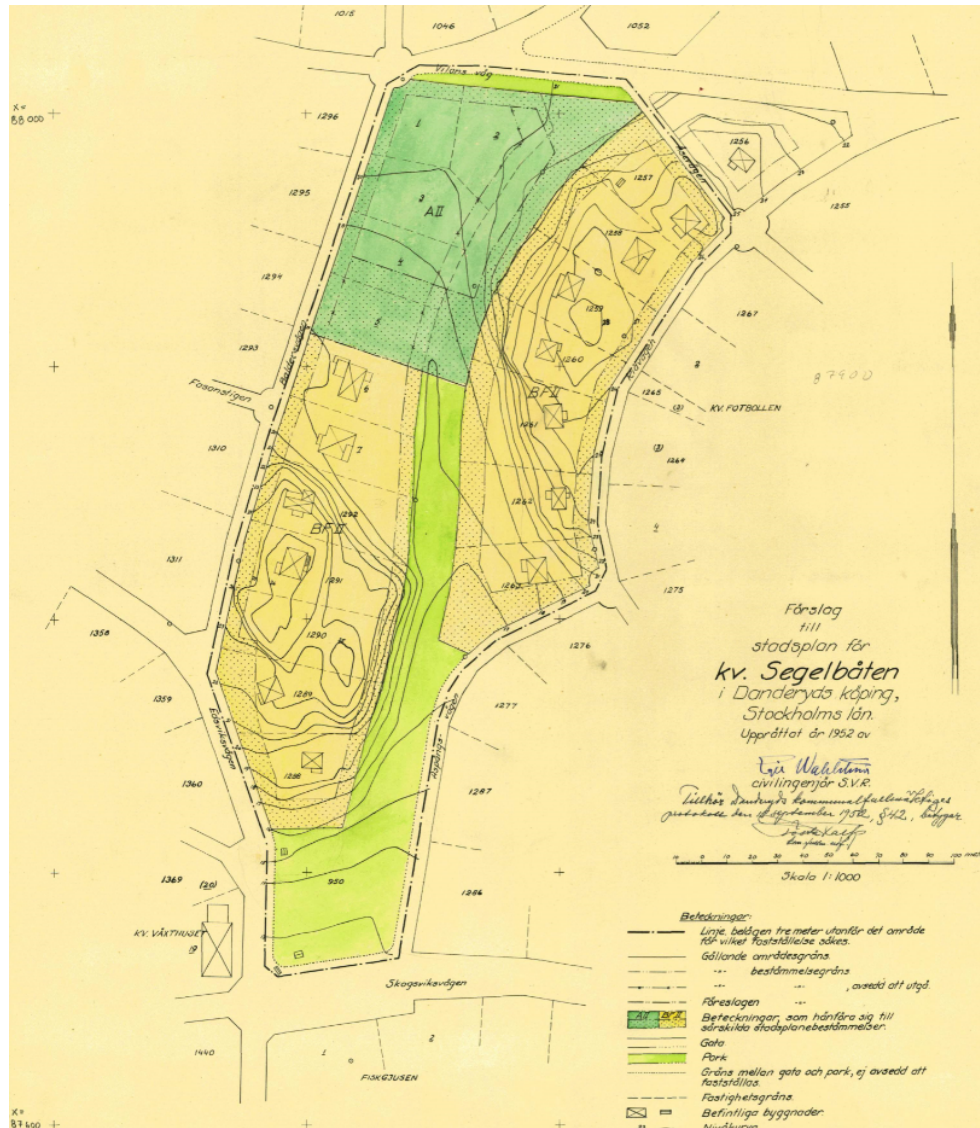
Fastigheten hade vid årsskiftet 2019/2020 ett bokfört restvärde på ca 1 miljon kronor.

Hyresavtal

Bildningsförvaltningens nuvarande hyresavtal med fastighetsavdelningen gäller fram till den 30 juni 2020. Årshyran är för närvarande 319 000 kr/år i 2019 års hyresnivå.

Uppsägning av hyresavtalet inkom fastighetsavdelningen i februari 2019.

Gällande detaljplan



Gällande plankarta för bl a Segelbåten 6

Fastigheten Segelbåten 6 är planlagd för bostadsändamål genom stadsplan för kvarteret Segelbåten från 1952. Samma år uppfördes Baldersskolan på den intilliggande skoltomten. År 1997 ersattes den del av planen ovan som omfattar Baldersskolan med ny detaljplan för Segelbåten 8 m fl inför en tillbyggnad av skolan, fastigheten Segelbåten 6 ingick dock inte i denna detaljplan.

Den gällande planen ovan medger inom fastigheten ett fristående bostadshus med maximalt två våningar innehållande högst två bostadslägenheter.

Användningen förskola (enbart) inom bostadshus tillåts normalt ej och den nuvarande markanvändningen inom Segelbåten 6 är således planstridig. Att ta fram en ny detaljplan för att ändra tillåten användning är både tidsödande och kostsamt varför det här inte är motiverat att genomföra en planändring för att möjliggöra annan användning än den som gällande plan medger, till exempel för skoländamål.

Segelbåten 6 och 7 omfattas vidare av en sk tomtindelning från 1939, vilken bestämmer fastighetsgränserna.

Alternativa användningar som utretts

Markstrategiska ändamål

Kommunledningskontorets uppfattning är att det saknas markstrategiska skäl att fortsatt äga Segelbåten 6. Fastigheten är inte lokaliserad till något framtida utvecklingsområde eller på annat sätt aktuell för förändring av tillåten markanvändning i syfte att tillgodose kommunala intressen.

Att behålla en tomställd lokal utan hyresgäst skulle över tid innebära betydande kostnader för kommunen i form av drift och underhåll utan hyrestäckning. I det fall fastigheten ändå skulle behållas i kommunal ägo för möjligheten att använda den för ett odefinierat framtida ändamål rekommenderas att den nuvarande byggnaden på fastigheten rivs. Kostnaderna för rivning bör uppgå till omkring 500 tkr och åtgärden kräver rivningslov.

Skoländamål

Baldersskolan är en tvåparallellig skola för årskurserna F-3 med ca 200 elever. Elevprognoser visar inget behov av att utöka Baldersskolans lokalkapacitet inom överskådlig tid. Den friyta som skolgården erbjuder med skolans nuvarande omfattning är också tillräcklig och verksamheten har inte uttryckt några behov av större skolgårdsyta. En teoretiskt möjlig utökning av skolgården genom att inkludera fastigheten Segelbåten 6 efter rivning av befintlig byggnad skulle innebära att friytan per elev (beaktat yta som upptas av byggnader och parkering) ökas från nuvarande ca 28,5 kvm till ca 35 kvm. Att använda fastigheten för skoländamål är dock planstridigt i likhet med den tidigare användningen av fastigheten för fritids-/förskoleverksamhet och kan kräva planändring. En förändring av tillåten

markanvändning tillsammans med rivning av bostadshuset kan medföra ett minskat fastighetsvärde.

Bostadsändamål

Utifrån byggnadens tekniska skick, gällande planförutsättningar samt verksamheternas uttalade lokalbehov kan kontoret konstatera att den användning av fastigheten som ligger närmast till hands, utöver den rekommenderade, är som bostäder för sociala ändamål. Detaljplanen medger bostadsändamål för upp till två lägenheter. En uthyrning efter anpassning av byggnaden är därmed möjlig men bedöms trots det inte som en lämplig åtgärd, främst på grund av fastighetens omfattande ombyggnads- och underhållsbehov. En ombyggnation med totalrenovering bedöms bli mycket kostsam och kostnaderna står inte alls i paritet med de eventuella hyresintäkter som de två boendeenheterna förväntas generera.

Att dela huset i två separata lägenheter kräver stora ombyggnadsåtgärder då det idag inte finns något självklart sätt att dela huset i två separata lägenheter. Att genomföra ombyggnad av lokalen till bostäder kräver bygglov. Tekniska kontorets fastighetsavdelning har uppskattat de förväntade investeringskostnaderna till närmare 8 miljoner kronor, varav minst 2 miljoner kronor fördelat på direkta underhållsåtgärder så som byte av tak, fasad- och fönsterrenovering samt omdränering. Resterande belopp avser ombyggnad och anpassning till två bostadslägenheter med varsitt nytt kök, badrum, ny rumsindelning, mm. Eftersom lägenheterna efter ombyggnad skulle bli stora, uppemot 100 kvm per bostad, medför det en hög hyra för brukaren. För att nå kostnadstäckning över tid skulle hyran för en lägenhet bli närmare 20 000 kr/månad. I syfte att hålla nere lägenhetsstorlek och hyra för brukaren kan det medföra att byggnaden till delar behöver tomställas och förseglas. Konsekvensen blir att kommunens hyresintäkt blir otillräcklig för att täcka löpande drift- och underhållskostnader. Inga möjligheter finns då heller att få kostnadstäckning för investeringen.

Socialkontoret har inget akut behov av så stora lägenheter för något socialt ändamål, inklusive bostäder för nyanlända. Ett framtida behov av större lägenheter för nyanlända familjer föreslås kunna lösas på andra mer kostnadseffektiva sätt, exempelvis genom köp av bostadsrättslägenheter på andrahandsmarknaden med passande storlek och planlösning. De två lägenheter som skulle kunna tillskapas i Baldersvillan ses av socialkontoret inte som lämpliga för ändamålet, framförallt på grund av storleken och kostnaden. Eftersom det inte är känt exakt när behovet av större bostadslägenheter för nyanlända familjer uppstår så innebär en långvarig och oförutsägbar ombyggnadsprocess, där färdigställandedatum är svårt att matcha med ett önskat inflyttningsdatum, en betydande risk för att bostadslägenheterna står tomma under lång tid.

Uthyrning till extern hyresgäst

En uthyrning till annan hyresgäst för något ändamål är inte aktuell på grund av fastighetens begränsningar vad gäller tillåten användning samt byggnadens stora renoveringsbehov.

Förslag till inriktning

Kommunledningskontorets rekommendation är att fastigheten Segelbåten 6 säljs i befintligt skick på den öppna småhusmarknaden. I andra hand rekommenderas att fastigheten behålls i kommunal ägo och att nuvarande byggnad på fastigheten då rivs.

Sammanfattningsvis ligger följande skäl till grund för den rekommenderade inriktningen:

- *Ekonomi*

Fastigheten har ett omfattande underhållsbehov med stora kostnader för att åtgärda och anpassa lokalerna till godtagbart skick för någon verksamhet. Fastigheten har dock ett betydande ekonomiskt värde vid försäljning som bostadsfastighet.

- *Avsaknad av kommunala verksamhetsbehov*

Inget kort- eller långsiktigt behov av lokalen föreligger hos kommunens verksamheter och det saknas idag markstrategiska skäl för kommunen att fortsatt äga fastigheten.

- *Begränsade användningsmöjligheter*

Lokalen är inte ändamålsenlig för kommunens verksamheter. Anpassning för något behov/verksamhet skulle i de allra flesta fall kräva omfattande ombyggnation samt detaljplaneändring. Gällande detaljplan medger bostadsändamål med maximalt två lägenheter. En ändring av detaljplanen för att möjliggöra annan markanvändning på fastigheten är kostsam och omotiverad.

Ekonomiska konsekvenser

Förslaget innebär kostnader i form av försäljningsomkostnader samt driftkostnader utan hyrestäckning fram till dess att fastigheten är avyttrad. En långvarigt tomställd byggnad utan hyresintäkt innebär en belastning på fastighetsnämndens driftbudget. Utöver det föreligger även investeringsbehov på grund av byggnadens underhållsskuld.

Kommunledningskontoret bedömer att en försäljning av fastigheten bör inbringa ca 7–9 miljoner kronor. Det bokförda värdet är cirka 1 miljon kronor varför kommunens nettointäkt blir ca 6–8 miljoner kronor exklusive omkostnader vid försäljningen.

Kostnaden för en eventuell rivning av nuvarande byggnad på fastigheten har bedömts till omkring 500 000 kronor. Kostnaden för rivning liksom nedskrivning av byggnadsvärdet påverkar fastighetsnämndens resultat och driftbudget.

Tider

Gällande hyresavtal mellan bildningsförvaltningen och tekniska kontoret upphörde den 30 juni 2020.

En försäljningsprocess bedöms kunna genomföras inom en sexmånadersperiod från det att kommunfullmäktige ger kommunstyrelsen i uppdrag att genomföra försäljningen. Tillträde till fastigheten för en köpare bör därmed kunna ske under våren 2021.

Åsa Anthony
Tf kommundirektör

David Grind
Plan- och exploateringschef

Handlingar i ärendet

1. Tjänsteutlåtande, Inriktning för fastigheten Segelbåten 6, Baldersvillan
2. Fastighetsnämndens beslut, 2019-09-05 (§ 53)

Expedieras
Fastighetsnämnden