

Anders Forsberg

Kommunstyrelsen

Planeringsinriktning för fastigheterna Ask 6, Rosen 9 och Kullen 6

Ärende

Fastigheterna Ask 6, Rosen 9 samt Kullen 6 hyrs idag ut av tekniska kontoret till tre separata förskoleverksamheter i privat regi. Under vårens hyresförhandlingar har samtliga hyresgäster erbjudits mer ändamålsenliga lokaler i respektive kommundel. Nya hyresavtal har tecknats med två hyresgäster medan förhandlingar pågår med den tredje. Samtliga hyresavtal avseende hyresgästernas befintliga lokaler är dock uppsagda av tekniska kontoret varpå lokalerna kommer att vara tomställda senast vid årsskiftet 2020/21.

Fastigheternas detaljplaner medger bostadsändamål vilket begränsar användningsområdet i lokalerna. Tekniska kontoret har i samråd med socialkontoret undersökt behovet av lägenheter för nyanlända. I dagsläget finns dock inget uttalat behov av lägenheter, mycket beroende på osäkerhet i prognoser och sena besked avseende tilldelningskvoter från migrationsverket för år 2021. Utifrån detta faktum beslutade fastighetsnämnden den 28 maj 2020 (FN 2020/0157 § 40) att överlämna ärendet till kommunstyrelsen för att utreda framtida inriktning för fastigheterna.

Kommunledningskontoret kan efter genomförd utredning konstatera att det inte finns ett uttalat behov av lokalerna. Inte heller finns det några ekonomiska incitament att bygga om eller renovera lokalerna för alternativa användningsområden. Kontoret rekommenderar därför kommunstyrelsen att föreslå kommunfullmäktige att genomföra en försäljning av fastigheterna Ask 6, Rosen 9 samt Kullen 6 i befintligt skick.

Anders Forsberg

Kommunledningskontorets förslag till beslut

Kommunstyrelsens beslut

1. Kommunstyrelsen ger kommunledningskontoret i uppdrag att genomföra försäljning av fastigheterna Ask 6, Kullen 6 samt Rosen 9 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 Ask 6, Kullen 6 samt Rosen 9.

Bakgrund

Fastigheterna Ask 6, Rosen 9 samt Kullen 6 används idag som förskolelokaler av tre fristående huvudmän. Antalet förskoleplatser har på senare år överstigit efterfrågan i kommunen. Tekniska kontoret har under åren 2019/2020 mottagit flertalet uppsägningar av förskolelokaler vilket gjort att vakansgraden ökat markant i kommunens fastighetsbestånd. Tekniska kontoret har därför, i samverkan med bildningsförvaltningen och fristående förskoleaktörer, arbetat aktivt för att minska vakanser genom att erbjuda ändamålsenliga ersättningslokaler samtidigt som mindre lämpade lokaler har kunnat tomställas. Ask 6, Rosen 9 och Kullen 6 är, på grund av detaljplanebestämmelserna, lokalernas beskaffenhet samt skick mindre lämpade som förskolelokaler. En överenskommelse har träffats med samtliga hyresgäster som erbjudits nya lokaler. Befintliga lokaler kommer därmed att tomställas under år 2020. (Se bilaga 1–3 för mer data om respektive fastighet samt specifika datum för tomställande).

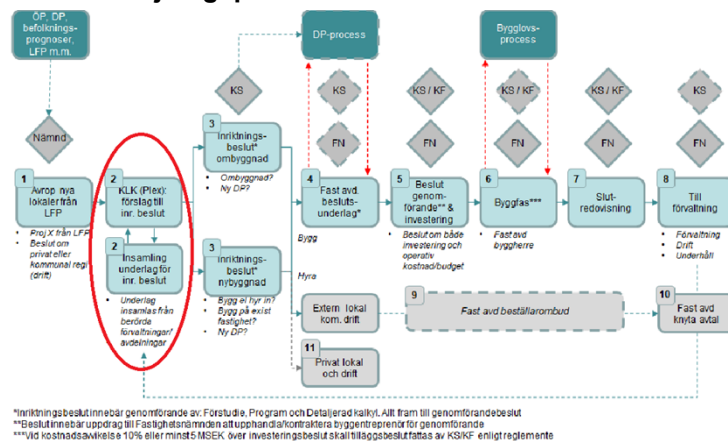
När en lokal tomställs är det fastighetsnämndens ansvar att teckna avtal med en ny hyresgäst. Intresseanmälan för lokalen sker både i samråd med kommunens interna verksamheter samt externa verksamhetsutövare. I detta läge har dock inget behov av lokalerna kunnat konstateras, varken i dagsläget eller under överskådlig tid framgent, varpå fastighetsnämnden den 28 maj 2020 (§ 40) beslutade att överlämna ärendet till kommunstyrelsen för att utreda framtida inriktning för fastigheterna.

Anders Forsberg

Kommunledningskontorets utredning

Fastighetsnämnden har genom beslut av den 28 maj 2020 (§ 40) konstaterat att inget nuvarande eller framtida behov av uppsagd lokal inom fastigheterna Rosen 9, Kullen 6 samt Ask 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 fastigheterna. 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 2020–2029

De aktuella fastigheterna benämns inte i lokalförsörjningsplanen för åren 2020–2029. De lokalbehov som föreligger är framförallt nya platser för förskola, skola samt bostäder för sociala ändamål. Möjlig användning av de aktuella lokalerna är begränsade 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.

Anders Forsberg

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.

Alternativa användningar som utretts

Markstrategiska ändamål

Kommunledningskontorets uppfattning är att det saknas markstrategiska skäl att fortsatt äga Ask 6, Rosen 9 samt Kullen 6. Fastigheterna är inte lokaliserade till något framtida utvecklingsområde eller på annat sätt aktuella för förändring av tillåten markanvändning i syfte att tillgodose kommunala intressen.

Att behålla tomställda lokaler utan hyresgäst skulle över tid innebära betydande kostnader för kommunen i form av drift och underhåll utan hyrestäckning.

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 för samtliga fastigheter medger bostadsändamål. En uthyrning efter anpassning av byggnaderna är därmed möjlig men bedöms trots det inte som en lämplig åtgärd, främst på grund av fastigheternas omfattande ombyggnads- och underhållsbehov (Se bilagor för mer beskrivning av teknisk status). En ombyggnation med totalreovering bedöms bli mycket kostsam i samtliga fastigheter. Kontoret bedömer således att kostnaderna inte står i paritet med de eventuella hyresintäkter som de boendeenheterna förväntas generera.

Socialkontoret har i skrivande stund inget akut behov av lägenheter för sociala 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.

Socialkontoret bedömer att fastigheterna behöver lokalanpassas om de ska hyras ut till exempelvis nyanlända då lokalerna i befintligt skick är för stora.

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.

Anders Forsberg

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 byggnadernas stora renoveringsbehov.

Skol- och förskoleverksamhet i lokaler som egentligen är avsedda för bostadsändamål (villor) är särskilt olämpligt då t ex behov av tillgänglighetsanpassningar kan medföra betydande kostnader för kommunen.

Förslag till inriktning

Kommunledningskontorets rekommendation är att fastigheterna Rosen 9, Ask 6 samt Kullen 6 säljs i befintligt skick på den öppna småhusmarknaden.

Sammanfattningsvis kan följande skäl framföras till grund för den rekommenderade inriktningen:

- *Ekonomi*

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

- *Avsaknad av kommunala verksamhetsbehov*

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

- *Begränsade användningsmöjligheter*

Lokalerna är inte ändamålsenliga för kommunens verksamheter. Anpassning för något behov/verksamhet skulle i de allra flesta fall kräva omfattande ombyggnation samt detaljplaneändring. Gällande detaljplaner för samtliga fastigheter medger bostadsändamål. En ändring av detaljplanerna 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 fastigheterna är överlåtna.

Kommunledningskontoret bedömer att en försäljning av fastigheterna sammanlagt bör inbringa minst 30 mnkr. Det bokförda värdet är totalt ca 2,7 mnkr varför kommunens nettointäkt skulle bli ca 27 mnkr exklusive omkostnader vid ett försäljningsvärde om ca 30 mnkr.



Anders Forsberg

Tider

En försäljningsprocess bedöms kunna genomföras inom en 6-månadersperiod från det att kommunfullmäktige ger kommunstyrelsen i uppdrag att genomföra försäljningen.

Johan Lindberg
Kommundirektör

Handlingar i ärendet

1. Tjänsteutlåtande, Planeringsinriktning för fastigheterna Ask 6, Kullen 6 och Rosen 9
2. Beskrivning Ask 6
3. Beskrivning Kullen 6
4. Beskrivning Rosen 9
5. Fastighetsnämndens beslut FN 2020-05-28 (§ 40)

Expedieras
Kommunstyrelsen
Fastighetsnämnden