

Anders Forsberg

Kommunstyrelsen

## Strategisk tomställning av lokalen "Bullerbyn" inom fastigheten Åsgård 8

### Ärende

Utbildningsnämnden har i sin lokalbehovsanalys konstaterat att antalet skolplatser i kommundelen Djursholm överstiger efterfrågan den kommande tioårsperioden 2022–2031. Bildningsförvaltningen har utifrån denna analys tagit beslutet att avsäga sig hyresavtalet för övre plan inom lokalen benämnd "Bullerbyn" inom fastigheten Åsgård 8.

Enligt kommunens uthyrningsprinciper bör inte uthyrning av vakanta lokaler ske om det kan innebära en överetablering av verksamhetstypen, i detta fall tillgängliga skolplatser.

Kommunledningskontoret bedömer att det, utifrån utbildningsnämndens yttrande i lokalbehovsanalysen och den överkapacitet som föreligger i kommundelen Djursholm, finns ett incitament att låta Bullerbyn förbli tomställd till dess att efterfrågan på skolplatser ökar och en ny bedömning kan göras.

Enligt kommunens riktlinjer ska tomställda lokaler bekostas av ansvarig nämnd eller styrelse som fattar beslut om en strategisk tomställning av en lokal. Kommunledningskontorets slutsats blir därför att förorda att kommunstyrelsen ska hyra den strategiskt tomställda lokalen och betala hyran. Finansieringen av hyran på 1,1 miljoner kronor hanteras inom den ordinarie budgetprocessen.

### Kommunledningskontorets förslag till beslut

#### Kommunstyrelsens beslut

1. Kommunstyrelsen uppdrar åt kommunledningskontoret att från och med den 1 januari 2022 hyra den strategiskt tomställda lokalen på övre plan inom lokalen benämnd "Bullerbyn" inom fastigheten Åsgård 8.
2. Kommunstyrelsen noterar att hyreskostnaden om 1,1 miljoner kronor kommer att hanteras inom den ordinarie budgetprocessen.

Anders Forsberg

## Bakgrund

Kommunfullmäktige beslutade den 31 augusti 2020 att införa en uthyrningsstrategi för kommunens och Djursholms AB:s fastigheter. Syftet med uthyrningsstrategin är att effektivisera och optimera uthyrning av lokaler beträffande ekonomisk nytta och ett ändamålsenligt lokalnyttjande för verksamheterna. Principerna som ligger till grund för strategin är inte tvingande utan ska ses som en vägledning när lokaler hyrs ut.

Följande principer är styrande när tekniska kontoret hyr ut lokaler:

1. Uthyrning av lokaler ska syfta till att minska den totala vakansgraden i kommunens lokalbestånd.
2. Uthyrning av lokaler till specifik verksamhet bör inte ske om ett överskott av platser inom samma verksamhetsområde föreligger, eller blir en konsekvens av uthyrningen, inom kommundelen eller i kommunen som helhet.
3. Ambitionen att lokalnyttjande ska ske i enlighet med gällande detaljplan.
4. Beslut att inte hyra ut vakant lokal med hänvisning till strategiska skäl ska alltid motiveras och beslutas av ansvarig nämnd.

För strategin i sin helhet hänvisas till bilaga ”Förslag till uthyrningsstrategi för Danderyds kommun”.

## Kommunledningskontorets utredning

### Utbildningsnämndens utredning avseende skolpengens uppbyggnad och resursfördelningsmodell för skolan.

Utbildningsnämnden beslutade den 16/4 2021 (UN 2019/0304) att godkänna bildningsförvaltningens rapport avseende översyn av skolpengens uppbyggnad och resursfördelningsmodell för skolan.

I rapporten uttrycks följande intention kring ersättning för tomställda lokaler:

*”Bildningsförvaltningen föreslår att utbildningsnämnden till kommunstyrelsen uttrycker önskemål om att tomställda lokaler, som behålls för att kommunen ska kunna uppfylla sitt ansvar att ta emot nya elever, ska finansieras av annan nämnd än utbildningsnämnden”.*

*”Bildningsförvaltningen bedömer att en central finansiering av tomställda lokaler, via kommunstyrelsen eller fastighetsnämnden, skulle öka likvärdigheten och bättre motsvara syftet med kostnaden då denna inte har något direkt samband med kostnaderna för utbildningsverksamheten. En*

Anders Forsberg

*kommuncentral finansiering förordas även av Sveriges kommuner och regioner”.*

### **Fastigheten Åsgård 8, Bullerbyn övre våningsplan**

Bildningsförvaltningen har inkommit med en uppsägning av plan 2 i den lokal som benämns Bullerbyn inom Vasaskolans område.

- Plan 2 (Av 2 våningsplan) är vakant från och med juli 2021.
- Har tidigare disponerats av Vasaskolan. Senaste året av särskolan.
- Bottenvåningen disponeras för närvarande av Vendestigens skola och förskola som har ett tillsvidarekontrakt med tekniska kontoret.
- 654 kvm (LOA) med en årshyra på ca 1,1mnkr/år (Hyresnivå år 2021)
- Kapacitet skola: Ca 100 elever fördelade på fyra hemklassrum
- Tillgänglighet: Hiss invändigt samt ingång via loftgång utvändigt.

### **Orienteringskarta Bullerbyn inom fastigheten Åsgård 8**



Anders Forsberg

### Planritning Bullerbyn, våningsplan 2



#### Lokalbehovsanalys, utbildningsnämnden

Utbildningsnämnden tar årligen beslut om bildningsförvaltningens framtagna lokalbehovsanalys. Behovsanalysen utgör ett underlag till den kommunövergripande lokalförsörjningsplanen. Den 24/3 2021 (UN 2021/0266 §21) är den senast beslutade behovsanalysen.

Behovsanalysen utgår ifrån antalet skolplatser kommundelsvis samt den prognosticerade elevmängden en löpande tioårsperiod. Bildningsförvaltningens analys kring elevprognos samt skolplatser i Djurholm gör gällande att:

*”I kommundelen är kapaciteten betydligt högre än behovet under hela prognosperioden<sup>1</sup>. Verksamheterna påverkas negativt vid ett flertal tomma platser under längre tid. Det blir omöjligt i längden att hålla kvalitet och utöva uppdraget på ett utvecklande sätt vilket ger konsekvenser för barn- och elevgrupper, medarbetare och chefer. En översyn kring möjligheten att ställa om lokaler för andra verksamhetsområden bör inledas för att möta överkapaciteten under perioder.*

*Då andelen elever sjunker görs en översyn av kapaciteten i kommundelen. Delar av det totala antalet platser kan under perioder med låg efterfrågan*

---

<sup>1</sup> Avser åren 2022–2031

Anders Forsberg

*ställas om till andra verksamheter. En pågående översyn av vilka lokaler som skulle kunna vara lämpliga för detta pågår. När efterfrågan ökar ska dessa lokaler åter kunna användas för skolverksamhet”.*

#### **Tekniska kontoret**

Utgångspunkten för tekniska kontoret och fastighetsnämnden är att sträva efter att minska vakansgraden och därmed maximera hyresintäkterna för det kommunägda fastighetsbeståndet. Det föreligger inga praktiska hinder att en lokal är tomställd av strategiska skäl så länge hyresintäkterna till fastighetsnämnden fortlöper.

#### **Kommunledningskontorets yttrande**

Frågan om ett eventuellt tomställande av övre plan, Bullerbyn, Åsgård 8 har lyfts i kommunens styrgrupp för lokaler. Med stöd av uthyrningsprinciperna har styrgruppen beslutat att ärendet bör avgöras med ett politiskt beslut. Utifrån kommunledningskontorets utredning konstateras det att:

1. Utbildningsnämnden ser risker med att lokalen används för skoländamål då antalet platser tvärtom bör minska i kommundelen. Detta riskerar att ytterligare underminera elevunderlaget på, framförallt, Vasaskolan. Även den långsiktiga rådigheten över lokalen försvinner vid en uthyrning till privat aktör.
2. Beaktat uthyrningsprinciperna står punkt 1 och 2 i konflikt med varandra:
  - Minska vakansgraden i kommunen.
  - Avstå uthyrning ut om överetablering inom verksamhetsområdet riskeras.
3. Tekniska kontoret ser inga principiella hinder mot att lokaler är vakanta om hyresintäkterna kan fortgå.
4. Utifrån kommunens uthyrnings principer finns inga formella hinder att aktuell lokal förblir tomställd och att kommunstyrelsen bekostar lokalen med stöd av de strategiska skäl som lyfts fram i detta tjänsteutlåtande.

Sammantaget gör kommunledningskontoret rekommendationen att lokalen förblir outhyrd och att kommunstyrelsen bekostar lokalen genom att styrelsens budgetram föreslås höjas med 1,1 miljoner kronor årligen. Huvudskälen till den gjorda bedömningen är att kommunledningskontoret delar utbildningsnämndens bild av tillgång och efterfrågan på skolplatser i Djursholm där en betydande överkapacitet förväntas kvarstå flertalet år framgent. Därutöver föreligger inga formella hinder att låta lokalen vara tomställd sett till kommunens egna uthyrningsprinciper. Lokalen bör således



Anders Forsberg

beträktas som ”strategiskt tomställd” till dess att efterfrågan på skolplatser i Djursholm ökar jämfört med dagens läge och att utbildningsnämnden gör analysen att skolplatserna behövs.

### **Ekonomiska konsekvenser**

Skolan i den egna regionen har sänker sina kostnader med cirka 1,1 miljoner kronor. Nu med detta beslut kommer kommunstyrelsen öka sina kostnader med motsvarande belopp.

Johan Lindberg  
Kommundirektör

Björn Wallgren  
Ekonomichef

### Handlingar i ärendet

1. Tjänsteutlåtande, Strategisk tomställning av lokalen ”Bullerbyn” inom fastigheten Åsgård 8
2. Uthyrningsstrategi för Danderyds kommun

Expedieras  
Utbildningsnämnden  
Fastighetsnämnden