

Samhällsutvecklingsförvaltningen
Fredrik Lindberg

Kommunstyrelsen

Strategi med åtgärdsförslag för överlämnade förvaltningsobjekt

Ärendet

Samhällsutvecklingsförvaltningen har genomfört en inventering kommunens innehav av bostäder och lokaler och tagit fram en bruttolista över förvaltningsobjekt som bedöms höra till de kategorier som omfattas av kommunstyrelsens uppdrag 2022-11-28 (§ 161) att ta fram strategier och åtgärdsplaner för vissa objekt. Från bruttolistan har initialt ett tiotal enskilda förvaltningsobjekt identifieras för vilka det saknas tydliga verksamhetsbehov, driftekonomiska förutsättningar, strategiska värden eller andra avgörande skäl att långsiktigt förvalta objekten.

Enligt socialförvaltningens och bildningsförvaltningens bedömningar föreligger inga kort- eller långsiktigt verksamhetsbehov gällande de objekt som samhällsutvecklingsförvaltningen identifierat. Det saknas också driftekonomiska förutsättningar att fortsatt förvalta de aktuella objekten.

Tekniska nämnden beslutade 2024-03-14 (§ 30) enligt förvaltningens förslag att överlämna identifierade objekt till kommunstyrelsen för utredning om framtida planeringsinriktning (strategi) med åtgärdsförslag. Överlämning av förvaltningsobjekten utförs i enlighet med kommunens beslutade lokalförsörjningsprocess. Genom beslut i fastighetsnämnden 2022-01-27 (§ 5) har sedan tidigare även fastigheten Åsgård 4 (Vasaborg) överlämnats till kommunstyrelsen.

Samhällsutvecklingsförvaltningen har tagit fram förslag på strategi och konkreta åtgärder för de överlämnade objekten, att genomföras inom perioden 2024–2028. Syftet med åtgärderna är att anpassa och effektivisera förvaltningen av kommunens fastighetsbestånd. Åtgärdsförslagen utgår från ett förhållningssätt i linje med kommunens beslutade lokalförsörjningsplan samt antagen fastighetspolicy med utgångspunkt i ändamålsenliga lokaler och bostäder för kärnverksamheternas behov, en effektiv resursanvändning och god ekonomisk hushållning.

För genomförandet av föreslagna åtgärder svarar fastighetsavdelningen och avdelningen för mark och strategisk planering vid samhällsutvecklingsförvaltningen. Ärendet har samberetts med socialförvaltningen och bildningsförvaltningen i den mening att inventerade objekt och föreslagna åtgärder genom dialog är avstämda mot förvaltningarnas behov.

Samhällsutvecklingsförvaltningen
Fredrik Lindberg

Samhällsutvecklingsförvaltningens förslag till beslut

Kommunstyrelsens beslut

1. Kommunstyrelsen fastställer förvaltningens strategi med åtgärdsförslag för identifierade och överlämnade förvaltningsobjekt enligt tjänsteutlåtande daterat 2024-05-28 med tillhörande bilaga *Åtgärdsplan 2024–2028 för överlämnade förvaltningsobjekt*. Uppdraget av den 28 november 2022 (§ 161), punkt 1, är därmed genomfört.
2. Kommunstyrelsen noterar informationen och lägger återrapporteringen av status för arbetet med framtagande av strategier och åtgärdsplaner för berörda fastighetsobjekt till handlingarna. Uppdraget av den 28 november 2022 (§ 161), punkt 2, är därmed genomfört.

Kommunstyrelsens förslag till kommunfullmäktige

3. Kommunfullmäktige fastställer Åtgärdsplan 2024–2028 för överlämnade förvaltningsobjekt. Kommunfullmäktige noterar att punkterna 1–4 gäller tekniska nämndens ansvarsområde medan 5–8 gäller för kommunstyrelsen.

Bakgrund

Förhållningssätt vid hantering av kommunens fastighetsinnehav

Kommunstyrelsen beslutade 2022-11-28 (§ 161) att uppdra till kommunledningskontoret att ta fram strategier och åtgärdsplaner för fastighetsobjekt som,

- bedöms ha betydande kulturhistoriska värden och som inte används av kommunens kärnverksamheter
- föreslås avyttras och/eller exploateras
- saknar uppenbar ändamålsenlighet eller efterfrågan från hyresgäst
- inte förvaltas aktivt eller hyrs ut markant under självkostnadshyra/marknadshyra
- inte kan kopplas till kommunens bostadsförsörjningsansvar
- är av temporär art

Kommunstyrelsen beslutade vidare att uppdra till kommunledningskontoret att, senast den 31 mars 2023, återrapportera status för arbetet med framtagande av strategier och åtgärdsplaner för berörda fastighetsobjekt.

Kommunens lokalförsörjningsprocess, senast beslutad i kommunfullmäktige 2023-05-08 (§ 73), utgör tillsammans med kommunens fastighetspolicy, antagen av kommunfullmäktige 2023-12-04 (§ 165) ett ramverk och en samordnad arbetsmodell för kommunens lokalförsörjning som gäller vid hantering av alla slags förändrade behov. Kommunens lokalförsörjning syftar till att kommunens verksamheter ska erbjudas ändamålsenliga lokaler och att resursanvändningen ska vara effektiv. Utgångspunkter för

Samhällsutvecklingsförvaltningen
Fredrik Lindberg

kommunens fastighetspolicy är kärnverksamheternas behov av lokaler och bostäder och en god ekonomisk hushållning.

Tidigare utredning och ställningstaganden

Samhällsutvecklingsförvaltningen har genomfört en inventering kommunens innehav av bostäder och lokaler och tagit fram en bruttolista över förvaltningsobjekt som bedöms höra till de, ovan nämnda, kategorier som omfattas av kommunstyrelsens uppdrag 2022-11-28 (§ 161) att ta fram strategier och åtgärdsplaner för vissa objekt. Från bruttolistan har initialt ett tiotal enskilda förvaltningsobjekt identifieras för vilka det saknas tydliga verksamhetsbehov, driftekonomiska förutsättningar, strategiska värden eller andra avgörande skäl att långsiktigt förvalta objekten och där det är lämpligt att omgäende ta ställning till åtgärd.

Förvaltningen avser att även framgent bevaka och uppdatera status samt behov av åtgärder beträffande övriga identifierade förvaltningsobjekt inom eller i angränsning till de nämnda kategorierna.

Arbetet med inventering och bedömning av objekten har bedrivits i dialog med berörda förvaltningar. Enligt socialförvaltningens och bildningsförvaltningens bedömningar föreligger inget kort- eller långsiktigt verksamhetsbehov gällande de objekt som samhällsutvecklingsförvaltningen identifierat. Dessutom saknas i flera fall driftekonomiska förutsättningar att fortsatt förvalta de aktuella objekten.

Samhällsutvecklingsförvaltningens fastighetsavdelning redovisade i tjänsteutlåtande, daterat 2024-03-07 identifierade förvaltningsobjekt med konstaterade brister och åtgärdsbehov ur ett förvaltningsperspektiv. Tekniska nämnden beslutade 2024-03-14 (§ 30) enligt förvaltningens förslag att överlämna redovisade objekt till kommunstyrelsen för utredning om framtida planeringsinriktning (strategi) med åtgärdsförslag. Överlämning av förvaltningsobjekten utförs i enlighet med kommunens beslutade lokalförsörjningsprocess. Genom beslut i fastighetsnämnden 2022-01-27 (§ 5) har sedan tidigare även fastigheten Åsgård 4 (Vasaborg) överlämnats till kommunstyrelsen.

Sedan tidigare har också kommunstyrelsen genom beslut 2023-06-19 (§ 125) fastställt en föreslagen planeringsinriktning för fastigheterna Gjallarbron 1, Stor-Kalmar 14 i Djursholm samt för Tröskan 22, Plogen 11–13 och Skrindan 1 i Enebyberg enligt tjänsteutlåtande Planeringsinriktning för seniorbostäder i Djursholm och Enebyberg, daterat 2023-05-30. Beträffande fastigheterna i Djursholm, Gjallarbron 1 och Stor-Kalmar 14, bedömdes det i nämnt tjänsteutlåtande som rationellt att arbeta efter en avveckling/försäljning inom fem år. Tidigare ställningstaganden gällande objektens förvaltning, i kommunstyrelsens beslut om överlämningsplan 2022-11-28 (§ 159) samt kommunfullmäktiges omjusterade beslut 2022-05-09 (§ 47) om uppdrag till socialnämnden att verkställa stängning av möjligheten att ansöka och anvisa seniorlägenheter i fastigheterna

Samhällsutvecklingsförvaltningen
Fredrik Lindberg

Gjallarbron 1, Stor-Kalmar 14, inom Djursholm, har inneburit en minimering av drift- och underhållsåtgärder och uthyrning i objekten till dess att beslutad strategi kan genomföras.

Samhällsutvecklingsförvaltningens utredning

I bilaga *Åtgärdsplan 2024-2028 för överlämnade förvaltningsobjekt* till detta tjänsteutlåtande redovisas utredning och förslag till strategi och åtgärder för de förvaltningsobjekt som tekniska nämnden genom beslut 2024-03-14 (§ 30) överlämnat till kommunstyrelsen. Beslutet omfattar ett tiotal objekt.

Åtgärdsplanens föreslagna åtgärder utgör tillsammans och var för sig strategin för den fortsatta hanteringen av de överlämnade förvaltningsobjekten. Syftet med åtgärderna är att anpassa och effektivisera förvaltningen av kommunens fastighetsbestånd. Målet är att kunna genomföra åtgärderna med förväntat resultat under perioden 2024-2028. För strategins genomförande svarar fastighetsavdelningen och avdelningen för mark och strategisk planering vid samhällsutvecklingsförvaltningen. Detaljer avseende genomförandet av föreslagna åtgärder beskrivs eller utreds inte närmare i det här skedet.

Strategin utgår från de tidigare ställningstaganden som berör hanteringen av förvaltningsobjekt av viss kategori enligt kommunstyrelsens beslut 2022-11-28 (§ 161) liksom ett förhållningssätt i linje med kommunens beslutade lokalförsörjningsplan samt antagen fastighetspolicy med utgångspunkt i ändamålsenliga lokaler och bostäder för kärnverksamheternas behov, en effektiv resursanvändning och god ekonomisk hushållning.

Samhällsutvecklingsförvaltningens bedömning

De föreslagna åtgärderna bidrar till att effektivisera och anpassa kommunens innehav av bostäder och lokaler. Över tid ger denna omstrukturering förvaltningen bättre förutsättningar att tillhandahålla ändamålsenliga lokaler för kommunens kärnverksamheter.

Konsekvenser för barn och unga

Förslag till beslut medför inga direkta konsekvenser för barn och unga.

Ekonomiska konsekvenser

Bedömningen av ekonomiska konsekvenser förutsätter att föreslagen strategi med åtgärder senare genomförs.

Åtgärdsförslagen medför kostnader förknippade med rivningsåtgärder samt visst bortfall av hyresintäkter. Det totala driftnettot för de berörda förvaltningsobjekten är i nuläget negativt, främst beroende på att objekten har vakanser och/eller låga hyresnivåer (vilket i sin tur beror på avsaknad av behov samt att objekten är i dåligt skick).

Datum 2024-05-28 **Diarienummer** KS 2022/0367

Samhällsutvecklingsförvaltningen
Fredrik Lindberg

Bokförda restvärden är förhållandevis små, varför kostnaderna för avskrivningar i de fall objekt föreslås rivas inte är betydande. Samtidigt innebär detta stora försäljningsnetton (reavinster). Genomförandet av fastighetsförsäljningar medför vissa omkostnader, men de bedöms vara i sammanhanget små. Den sammanlagda nettointäkten kan därmed, under vissa förutsättningar, vara upp till närmare 200 mnkr (räknat i dagens penningvärde och med rådande marknad enligt bedömning i bilaga *Åtgärdsplan 2024-2028 för överlämnade förvaltningsobjekt*).

Nedskrivning och försäljning av kommunens anläggningstillgångar hanteras i enlighet med de av kommunfullmäktige antagna riktlinjerna för investeringar och exploatering.

Rivningsåtgärder och utredningar, med mera, innebär preliminärt kostnader som fördelas på år 2024-2026. Åtgärderna finansieras i ordinarie budgetprocess. Försäljningsintäkter förväntas löpande fram till år 2028.

Johan Lindberg
Kommundirektör

Stefan Sorpola
Samhällsutvecklingsdirektör

Handlingar i ärendet

1. Tjänsteutlåtande, Strategi med åtgärdsförslag för överlämnade förvaltningsobjekt
2. Bilaga, Åtgärdsplan 2024-2028 för överlämnade förvaltningsobjekt
3. Reservation Centerpartiet, 2024-03-14 § 30
4. Tekniska nämndens beslut, 2024-03-14 § 30
5. Reservation Centerpartiet, 2024-12-04 § 165
6. Kommunfullmäktiges beslut, 2023-12-04 § 165
7. Reservation Centerpartiet, 2024-06-19 § 125
8. Kommunstyrelsens beslut, 2023-06-19 § 125
9. Kommunfullmäktiges beslut, 2023-05-08 § 73
10. Kommunstyrelsens beslut, 2022-11-28 § 161
11. Kommunstyrelsens beslut, 2022-11-28 § 159
12. Kommunfullmäktiges beslut, 2022-05-09 § 47
13. Fastighetsnämndens beslut, 2022-01-27 § 5

Expedieras
Tekniska nämnden
Socialnämnden
Kultur- och fritidsnämnden