

Samhällsutvecklingsförvaltningen
Anders Forsberg

Tekniska nämnden

Överlämning av fastighetsobjekt till kommunstyrelsen för utredning om framtida planeringsinriktning

Ärendet

Ett antal fastighetsobjekt som förvaltas av Samhällsutvecklingsförvaltningen har identifierats som objekt med särskilda brister och åtgärdsbehov ur ett förvaltningsperspektiv. Objekten är antingen tomställda, hyrs ut till lägre pris än självkostnad/marknadshyra, bedöms ej uppfylla ändamålsenlighet för det lokalbehov som föreligger för kommunens verksamheter, är under utredning, och- eller bedöms vara utjänta sett till det tekniska skicket.

Samhällsutvecklingsförvaltningens inventering har synliggjort behov av vidare utredning av 8 fastighetsobjekt. Enligt kommunens lokalförsörjningsprocess lämnas fastigheterna över till kommunstyrelsen för vidare hantering. Kommunstyrelsens utredning bör resultera i beslut som hanterar de problembeskrivningar som beskrivs i detta tjänsteutlåtande.

Samhällsutvecklingsförvaltningens förslag till beslut

Tekniska nämndens beslut

Tekniska nämnden beslutar att överlämna fastighetsobjekt, redovisade i tjänsteutlåtande, daterat 2024-03-07, till kommunstyrelsen för utredning om framtida planeringsinriktning med åtgärdsförslag.

Bakgrund

Enligt kommunens lokalförsörjningsprocess ska fastighetsobjekt, för vilka det inte finns något behov för, överlämnas till kommunstyrelsen för utredning om åtgärdsplan.

De förutsättningar som legat till grund för den inventering som genomförts och de fastighetsobjekt som nu föreslås utredas av kommunstyrelsen lyder enligt följande:

- Fastighetsobjekten uppvisar ett ekonomiskt underskott och har gjort så under en betydande tidsperiod.
- Fastighetsobjekten bedöms inte ändamålsenliga och står vakanta som en konsekvens av detta.
- Fastighetsobjekten bedöms inte kunna hyras ut till hyresgäst med självkostnadshyra trots att ett visst behov kan föreligga.
- Avsaknad av behov oavsett ändamålsenlighet eller hyressättning
- Tekniska förutsättningar som föranleder mycket mer omfattande åtgärder än enbart nödvändiga reparationer och underhåll.

Samhällsutvecklingsförvaltningen
Anders Forsberg

Samhällsutvecklingsförvaltningens utredning

Inventeringen har resulterat i en lista om 8 fastighetsobjekt vilka stämmer in på någon, eller flera, av kategoriserande förutsättningarna det redogörs för i bakgrunden i detta tjänsteutlåtande. Samhällsutvecklingsförvaltningens rekommendation är att de fastighetsobjekt som identifierats utreds av kommunstyrelsen och att en framtida planeringsinriktning föreslås.

Nedan redovisas tabell med berörda fastighetsobjekt.

Objekt nr	Lgh nr	Populärnamn	Adress	BOA	Restvärde/obj	Restvärde/lgh	Prognos 2024, exkl OH)
224		Dalstigen 1	Dalstigen 1	BTA: 438 kvm			-188 000
521		Skolan 11	Skolgårdsvägen 7A-7B	131-154 kvm/lgh	963 000 kr		-46 000
518		Skolan 12	Studievägen 2	39-82 kvm/lgh			208 000
X		Lärkängen trafiklekplats					
446		Enmans väg moduler	Enmans väg 1-9	22-49 kvm/lgh	9 639 000 kr		-1 316 000
346		Storkalmar Seniorbost.	Fafnervägen 16-52	62-77 kvm/lgh	2 164 000 kr		-47 000
333		Gripv. Seniorbost.	Gripvägen 11-29	62-77 kvm/lgh	2 289 000 kr		65 000
637	1101	Bengt Färjares väg 3		88,5			60 500
637	1001	Bengt Färjares väg 5		88,5			60 500

Samberedning med socialförvaltningen

Samhällsutvecklingsförvaltningen har bedrivit inventeringen av fastighetsobjekt i tät dialog med socialförvaltningen. Samtliga fastighetsobjekt som nu föreslås utredas av kommunstyrelsen har förankrats i det löpande förvaltningsövergripande arbetet.

Enligt socialförvaltningens bedömning föreligger inget kort- eller långsiktigt verksamhetsbehov av de fastighetsobjekt, samt enskilda lägenheter, som genom beslut enligt detta tjänsteutlåtande lämnas över till kommunstyrelsen för fortsatt utredning.

Kortfattad (sammanfattande) beskrivning av fastighetsobjekt som föreslås lämnas över till kommunstyrelsen för utredning om framtida planeringsinriktning

Objekt (X)- Lärkängens trafiklekplats

Avslutat arrende/markupplåtelse med tomställd föreningslokal. Behöver hanteras då omfattande vattenläcka medfört att lokalen är oanvändbar. Förvaltningen ser ingen möjlighet till att lokalen hyrs ut och att nödvändiga renoveringar kan bekostas.

Samhällsutvecklingsförvaltningen
Anders Forsberg

Objekt 224-Dalstigen 1

Lokal som nyttjas av föreningar/verksamheter. Mycket sliten lokal som hyrs ut under självkostnadshyra vilket innebär att hyrorna subventioneras i dagsläget.

Objekt 521- Skolan 11

Vakant bostadshus. Mycket slitet och har omfattande renoveringsbehov. Fastigheten kommer troligen behöva tas i anspråk inom ramen för nya Stocksundsskolan där paviljonger ersätts med nya permanenta byggnader.

Objekt 518- Skolan 12

Mycket slitet och har omfattande renoveringsbehov. Fastigheten kommer troligen behöva tas i anspråk inom ramen för nya Stocksundsskolan där paviljonger ersätts med nya permanenta byggnader.

Objekt 446- Modulbostäder Enmans väg

Tillfälligt uppställda boendemoduler. Socialförvaltningen ser att behovet har sjunkit drastiskt de senaste åren. Kvarvarande bostadshyresgäster kan erbjudas boende i kommunens övriga bestånd. Modulbostäderna har en mycket kraftig negativ ekonomisk resultatpåverkan med ett, för tekniska nämnden, underskott om ca 1 316 000 kronor årligen.

Objekt 346- Fafnervägen seniorbostäder

Kommunstyrelsen har den 19 juni 2023 (§ 125) beslutat om planeringsinriktning att bostäderna ska avvecklas inom en femårsperiod. Samhällsutvecklingsförvaltningen ser det därför som angeläget om att erforderliga beslut tas för att verkställa en avveckling.

Objekt 333- Gripvägen seniorbostäder

Kommunstyrelsen har den 19 juni 2023 (§ 125) beslutat om planeringsinriktning att bostäderna ska avvecklas inom en femårsperiod. Samhällsutvecklingsförvaltningen ser det därför som angeläget om att erforderliga beslut tas för att verkställa en avveckling.

Objekt 637- Bengt Färgares väg 3

Objektets två lägenheter är uthyrda. Enligt socialförvaltningens bedömning kan ersättningsbostäder erbjudas i kommunens övriga bostadsbestånd.

Samhällsutvecklingsförvaltningens bedömning

Den inventering som samhällsutvecklingsförvaltningen genomfört har visat att 8 fastighetsobjekt antingen är tomställda, hyrs ut till lägre pris än självkostnad/marknadshyra, inte bedöms vara ändamålsenliga, eller att behov för lokalerna/bostäderna saknas, är under utredning, och- eller bedöms vara uttjänta sett till det tekniska skicket.

För vakanta lokaler och bostäder uteblir intäkterna helt. För vissa av fastigheterna, föreligger även en begränsning i urvalet av lämpliga

Samhällsutvecklingsförvaltningen
Anders Forsberg

hyresgäster med ekonomiska möjligheter att uppbära en självkostnadshyra. Gällande bostäderna har behovet, enligt socialförvaltningens bedömning, minskat kraftigt. Resultatet blir att flera av objekten är vakanta, eller delvis vakanta.

För att lokalernas realiserbara nytta ska tillvaratas samt att erforderliga investeringar ska kunna göras långsiktigt bedömer samhällsutvecklingsförvaltningen att lokalernas och bostädernas framtida inriktning måste utredas och att åtgärder måste föreslås. Förvaltningen rekommenderar därför nämnden att överlämna berörda fastighetsobjekt i detta tjänsteutlåtande till kommunstyrelsen för en sådan utredning.

Konsekvenser för barn och unga

Inga konsekvenser för barn och unga till följd av beslutet.

Ekonomiska konsekvenser

Inga ekonomiska konsekvenser till följd av beslutet.

Stefan Sorpola
Samhällsutvecklingsdirektör

Magnus Fridell
Fastighetschef

Handlingar i ärendet

1. Tjänsteutlåtande, Överlämning av fastighetsobjekt till kommunstyrelsen för utredning om framtida planeringsinriktning

Expedieras
Kommunstyrelsen
Socialförvaltningen