

Samhällsutvecklingsförvaltningen
Fredrik Lindberg

Tekniska nämnden

Genomförande av rivning av byggnad vid Lärkängens trafiklekplats inom Danderyd 2:1 (Skogsviksvägen) samt förvaltningsobjekt 224 inom Danderyd 3:97 (Dalstigen 1)

Ärendet

Samhällsutvecklingsförvaltningen har efter inventering tagit fram en bruttolista över förvaltningsobjekt som bedöms höra till de kategorier som omfattas av kommunstyrelsens uppdrag av den 28 november 2022 (§ 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 långsiktiga verksamhetsbehov gällande de objekt som samhällsutvecklingsförvaltningen identifierat. Det saknas också driftekonomiska förutsättningar att fortsatt förvalta de aktuella objekten.

Tekniska nämnden beslutade den 14 mars 2024 (§ 30) att överlämna identifierade förvaltningsobjekt till kommunstyrelsen i enlighet med kommunens beslutade lokalförsörjningsprocess.

Samhällsutvecklingsförvaltningen har därpå tagit fram förslag till strategier och åtgärder för berörda objekt under 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.

Den 14 oktober 2024 (§ 138) fastställde kommunfullmäktige Åtgärdsplan 2024–2028 för överlämnade förvaltningsobjekt innehållande åtta åtgärdsplaner varav punkt 1–4 rör rivning eller annan avveckling av förvaltningsobjekt. Genomförandet av dessa åtgärder faller inom tekniska nämndens ansvarsområde. Avsikten är att åtgärdsplanerna 1 och 2 verkställs under år 2025. Punkt 1 innebär rivning av byggnad vid Lärkängens trafiklekplats inom Danderyd 2:1 (Skogsviksvägen) och punkt 2 rivning av förvaltningsobjekt 224 inom Danderyd 3:97 (Dalstigen 1).

Ärendet innebär verkställande av den av kommunfullmäktige fastställda strategin och åtgärdsplanen för överlämnade förvaltningsobjekt.

Samhällsutvecklingsförvaltningen
Fredrik Lindberg

Samhällsutvecklingsförvaltningens förslag till beslut

Tekniska nämndens beslut

1. Tekniska nämnden uppdrar åt samhällsutvecklingsförvaltningen att senast under år 2025 genomföra rivning av byggnad vid Lärkängens trafiklekplats inom fastigheten Danderyd 2:1 i enlighet med Åtgärdsplan 2024–2028 som fastställdes genom kommunfullmäktiges beslut den 14 oktober 2024 (§ 138).
2. Tekniska nämnden uppdrar åt samhällsutvecklingsförvaltningen att senast under år 2025 genomföra rivning av förvaltningsobjekt 224 inom fastigheten Danderyd 3:97 i enlighet med Åtgärdsplan 2024–2028 som fastställdes genom kommunfullmäktiges beslut den 14 oktober 2024 (§ 138).

Bakgrund

Samhällsutvecklingsförvaltningen har genomfört en inventering av kommunens innehav av bostäder och lokaler och tagit fram en bruttolista över förvaltningsobjekt som bedöms höra till de kategorier som omfattas av kommunstyrelsens uppdrag av den 28 november 2022 (§ 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 den 14 mars 2024 (§ 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.

Kommunens lokalförsörjningsprocess, senast beslutad i kommunfullmäktige den 8 maj 2023 (§ 73), utgör tillsammans med kommunens fastighetspolicy, antagen av kommunfullmäktige den 4 december 2023 (§ 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.

Den 14 oktober 2024 (§ 138) beslutade kommunfullmäktige att fastställa Åtgärdsplan 2024–2028 för överlämnade förvaltningsobjekt. Åtgärdsplanen innehåller åtta åtgärdsplaner, där punkterna 1-4 gäller tekniska nämndens ansvarsområde.

Samhällsutvecklingsförvaltningen
Fredrik Lindberg

Samhällsutvecklingsförvaltningens utredning

Åtgärdsplan 2024–2028 för överlämnade förvaltningsobjekt innehåller åtta åtgärdsplaner varav punkt 1–4 rör rivning eller annan avveckling av förvaltningsobjekt. Genomförandet av dessa åtgärder faller inom tekniska nämndens ansvarsområde. Avsikten är att åtgärdsplanerna 1 och 2 verkställs under år 2025.

Punkt 1 innebär rivning av byggnad vid Lärkängens trafiklekplats inom Danderyd 2:1 (Skogsviksvägen) och punkt 2 rivning av förvaltningsobjekt 224 inom Danderyd 3:97 (Dalstigen 1). Nedan redogörs närmare för de berörda förvaltningsobjekten enligt p.1 och p.2 i Åtgärdsplan 2024–2028.

1. (Objekt nr saknas) – lokal inom Danderyd 2:1 (Hus 5, Lärkängens trafiklekplats), Skogsviksvägen

Samhällsutvecklingsförvaltningens beskrivning och tekniska nämndens skäl för överlämning till kommunstyrelsen (TN 2024-03-14 (§ 30)):

Avslutad nyttjanderätt, tomställd föreningslokal. Behöver hanteras då en omfattande vattenläcka medfört att lokalen är oanvändbar. Förvaltningen ser ingen möjlighet till att lokalen hyrs ut och att nödvändiga renoveringar kan bekostas.

Administrativa förutsättningar:

Markområdet är ej planlagt. Ingen hyres- eller nyttjanderättsupplåtelse föreligger.

Föreslagen hantering med motivering:

Föreslagen åtgärd är att senast under 2025 genomföra rivning av byggnad vid Lärkängens trafiklekplats inom fastigheten Danderyd 2:1.

Byggnaden är skadad och saknar både tekniska och ekonomiska förutsättningar att fortsatt förvaltas. Den benefika nyttjanderättsupplåtelsen till Lärkängens fritidsträdgård har sagts upp av odlingsföreningen och behov för någon kommunal verksamhet saknas. Stora underhållsåtgärder och/eller driftinvesteringar är ej försvarbara då objektet inte genererar någon hyresintäkt, varken idag eller historiskt.

2. Objekt nr 224 – lokaler inom Danderyd 3:97, Dalstigen 1

Samhällsutvecklingsförvaltningens beskrivning och tekniska nämndens skäl för överlämning till kommunstyrelsen (TN 2024-03-14 (§ 30)):

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

Administrativa förutsättningar:

Byggnaden och dess användning är planstridig. Fastigheten är planlagd för parkändamål (allmän plats) genom stadsplan S384 för Östra Klingsta. Del

Samhällsutvecklingsförvaltningen
Fredrik Lindberg

av fastigheten är planlagd för tunnelområde (servicetunnel för tunnelbanan) med schaktdjupsbestämmelser. I tillägg belastas också fastigheten av inskriven nyttjanderätt för tunnelbanan. Fastigheten förvärvades av kommunen 1965.

Föreslagen hantering/motivering:

Föreslagen åtgärd är att efter uppsägning och avflyttning av befintliga hyresgäster genomföra rivning av förvaltningsobjekt nr 224 inom fastigheten Danderyd 3:97. Rivning genomförs under 2025.

Den tillåtna markanvändningen för fastigheten har genom planändring beslutad 1978 ändrats till parkmark med innebörd att tidigare bebyggelse avetableras. Planen har dock inte genomförts i enlighet med denna avsikt. Ett planstridigt utgångsläge innebär att bygglov inte kan medges för vissa åtgärder inom fastigheten varför det inte är lämpligt att långsiktigt förvalta objektet med gällande förutsättningar. Byggnaden har ett mycket omfattande underhållsbehov och det är med tanke på det planstridiga utgångsläget inte motiverat att renovera den till godtagbart skick. Att genomföra en planändring enbart i syfte att möjliggöra annan användning av fastigheten bedöms i dagsläget inte heller motiverat då ett bevarande av nuvarande byggnad inte är förenligt med något långsiktigt kommunalt verksamhetsbehov. Driftnettet är idag negativt, cirka - 200 tkr per år. Det framtida hyresintäktsbortfallet är marginellt, givet oförändrade uthyrningsvillkor.

Samhällsutvecklingsförvaltningens bedömning

De föreslagna åtgärderna bidrar till att effektivisera och anpassa kommunens innehav av lokaler. Över tid ger denna omstrukturering förvaltningen bättre förutsättningar att tillhandahålla ändamålsenliga lokaler för kommunens kärnverksamheter. Rivning av de berörda byggnaderna innebär i sig inte heller att kommunen avyttrar marktillgångar. Åtgärden ger följaktligen bättre förutsättningar att nyttja marken för annat ändamål.

Förvaltningsobjekt 224 inom Danderyd 3:97, Dalstigen 1, är idag upplåten till fyra olika lokalhyresgäster, vilka innehar hyreskontrakt som till sin utformning är att likställa med så kallade rivningskontrakt. Inför genomförande av rivning kommer de berörda lokalhyresgästerna sägas upp för avflyttning i enlighet med gällande villkor i hyreskontraktet. Hyresgästerna kommer preliminärt inte att erbjudas ersättningslokaler då likvärdiga lokaler för närvarande inte finns att tillgå inom det kommunala fastighetsbeståndet.

Samhällsutvecklingsförvaltningen bedömer att rivningsåtgärderna kan verkställas under 2025, preliminärt under det tredje kvartalet efter upphandling av rivningsentreprenad.

Vid genomförande av rivningsåtgärderna ska möjligt återbruk av material och byggnadsdelar beaktas.

Samhällsutvecklingsförvaltningen
Fredrik Lindberg

Konsekvenser för barn och unga

Förslaget till beslut bedöms inte medföra några direkta konsekvenser för barn och unga.

Ekonomiska konsekvenser

Förslaget till beslut bedöms medföra kostnader för rivning samt markåterställning uppgående till cirka 2,0 miljoner kronor. Kostnaderna finansieras via kommunens centrala finansförvaltning.

Stefan Sorpola
Samhällsutvecklingsdirektör

Magnus Fridell
Fastighetschef

Handlingar i ärendet

1. Tjänsteutlåtande, Genomförande av rivning av byggnad vid Lärkängens trafiklekplats inom Danderyd 2:1 (Skogsviksvägen) samt förvaltningsobjekt 224 inom Danderyd 3:97 (Dalstigen 1)
2. Kommunfullmäktiges beslut, 2024-10-14 (§ 138)
3. Reservation (C), KF 2024-10-14 (§ 138)
4. Tekniska nämndens beslut, 2024-03-14 (§ 30)
5. Reservation (C), TN 2024-03-14 (§ 30)

Expedieras
[Klicka här för att lägga till text.](#)