

Samhällsutvecklingsförvaltningen
Anders Forsberg

Tekniska nämnden

Överlämning av fastighetsobjekt 345 inom fastigheten Stor-Kalmar 6 till kommunstyrelsen för utredning om åtgärdsbehov

Ärendet

Den 24 april 2025 (§ 43) beslutade socialnämnden att vård- och omsorgsverksamheten inom fastighetsobjekt 345, fastigheten Stor-Kalmar 6, skulle avvecklas senast under januari-februari 2026. Som huvudskäl till avvecklingsbeslutet har socialnämnden anfört att byggnaden inte fullt ut är ändamålsenlig för vård- och omsorgsverksamhet i enlighet med dagens moderna krav.

Fastighetsobjektet är i skrivande stund, mars 2026, tomställt. Nuvarande hyresavtal mellan tekniska nämnden och socialnämnden löper på till 2027-12-31. Samhällsutvecklingsförvaltningen konstaterar utifrån tekniska nämndens lokal- och bostadsförsörjningsuppdrag att socialnämnden är den enda potentiella nyttjaren av lokaler inom denna fastighetskategori. Uthyrning till andra målgrupper är därför inte aktuellt.

Samhällsutvecklingsförvaltningen lyfter fram att den samlade bedömningen är att fortsatt vakanshållning av de återlämnade bostäderna inte kan anses vara ekonomiskt försvarbart i längden.

I enlighet med kommunens lokalförsörjningsprocess föreslås därför att berört fastighetsobjekt lämnas över till kommunstyrelsen för utredning av åtgärdsförslag. Kommunstyrelsens utredning bör resultera i beslut som hanterar de problembeskrivningar som beskrivs i detta tjänsteutlåtande.

Samhällsutvecklingsförvaltningens förslag till beslut

Tekniska nämndens beslut

Tekniska nämnden överlämnar förvaltningsobjekt 345 inom fastigheten Stor-Kalmar 6 till kommunstyrelsen för utredning om framtida planeringsinriktning med åtgärdsförslag.

Bakgrund

Enligt kommunens lokalförsörjningsprocess ska fastighetsobjekt eller del av fastighetsobjekt som uppfyller ett eller flera av kriterierna nedan överlämnas till kommunstyrelsen för vidare utredning om åtgärdsplan:

- Att fastighetsobjekten inte bedöms som ändamålsenliga och står vakanta som en konsekvens av detta.

Samhällsutvecklingsförvaltningen
Anders Forsberg

- Att fastighetsobjekten inte bedöms kunna inbringa en hyresintäkt i paritet med de kostnader som föreligger.
- Avsaknad av behov oavsett ändamålsenlighet eller hyressättning
- Tekniska förutsättningar som föranleder mycket mer omfattande åtgärder än enbart nödvändiga reparationer och underhåll.

Den 24 april 2025 (§ 43) beslutade socialnämnden att vård- och omsorgsverksamheten inom fastighetsobjekt 345, fastigheten Stor-Kalmar 6, skulle avvecklas senast under januari-februari 2026. Som huvudskäl till avvecklingsbeslutet har socialnämnden anfört att byggnaden inte fullt ut är ändamålsenlig för vård- och omsorgsverksamhet i enlighet med dagens moderna krav.

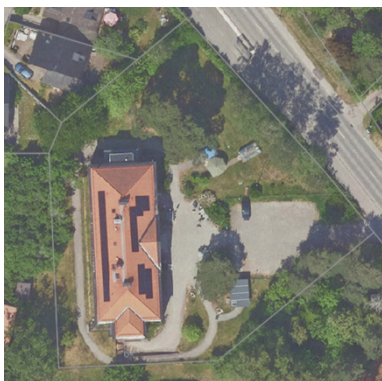
Fastighetsobjektet är i skrivande stund, mars 2026, tomställt. Nuvarande hyresavtal mellan tekniska nämnden och socialnämnden löper på till 2027-12-31.

I enlighet med kommunens lokalförsörjningsprocess ska alla behov eller avsaknad av behov för fastigheter överlämnas till kommunstyrelsen för utredning om framtida planeringsinriktning med åtgärdsförslag.

Samhällsutvecklingsförvaltningens utredning

Fastighetsobjektet är idag tomställt. Nuvarande avtalsförhållande gör gällande att hyresgästen förhyr lokalen fram till och med den 31 december 2027.

| Objekt | Populärnamn | Verksamhet | Nybyggnadsår | BTA | Hyresavtal upphör |
|--------|---------------------|-----------------------|--------------|-------------|-------------------|
| 345 | Stor-Kalmar SÄBO | 9104, särskilt boende | 1928 | 2054 kvm | 2027-12-31 |



Socialnämndens behov

Enligt socialnämndens bedömning föreligger inget kort- eller långsiktigt verksamhetsbehov av fastighetsobjekt 345 då tidigare verksamhet nu är avvecklad och lokalen är tomställd.

Samhällsutvecklingsförvaltningen
Anders Forsberg

Alternativ användning

Samhällsutvecklingsförvaltningen konstaterar utifrån tekniska nämndens lokal- och bostadsförsörjningsuppdrag att socialnämnden är den enda potentiella nyttjaren av fastighetsobjektet utifrån byggnadens nuvarande utformning. Uthyrning av lokalerna till andra målgrupper är därför inte aktuellt.

Enligt gällande detaljplanebestämmelser är byggnaden betecknad med Q (kulturresevat) och ska utgöra resevat för befintlig, kulturhistorisk värdefull bebyggelse.

Ekonomiska förutsättningar

Budget på objektsnivå för räkenskapsåret 2026 är följande:

| | | |
|-------------------|-------------------|------------------|
| 345 | Storkalmar | BUDGET 26 |
| SUMMA NETTOINTÄKT | | 3 387,9 |

| | |
|----------------------|-----------------|
| SUMMA NETTOKOSTNADER | -2 957,7 |
|----------------------|-----------------|

Budgeteringen har utgått från att tekniska nämnden har intäkter från hyresgäster under helåret 2026. Hyressättning sker enligt kommunens hyresmodell för välfärdsverksamheter.

Överlämning av objektet

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

Samhällsutvecklingsförvaltningens bedömning är att det i dagsläget inte finns några potentiella hyresgäster för aktuellt fastighetsobjekt vilka verkar inom ramen för det kommunala kärnuppdraget.

Samhällsutvecklingsförvaltningen förordar därför att fastighetsobjekt 345 överlämnas till kommunstyrelsen för utredning om framtida planeringsinriktning med åtgärdsförslag.

Samhällsutvecklingsförvaltningens bedömning

Samhällsutvecklingsförvaltningen ser att det är av vikt att det skyndsamt tas fram åtgärdsplan för fastighetsobjekt 345. Utredningen behöver ta hänsyn till de ekonomiska förutsättningar som föreligger, avsaknad av efterfrågan av aktuell lokaltyp samt begränsningar i alternativanvändningen.

Samhällsutvecklingsförvaltningen kan vidare konstatera att socialnämnden inte bedömer att det kvarstår något långsiktigt behov av berört fastighetsobjekt.

Samhällsutvecklingsförvaltningen
Anders Forsberg

I enlighet med kommunens lokalförsörjningsprocess föreslås därför att berört fastighetsobjekt lämnas över till kommunstyrelsen för utredning av åtgärdsförslag.

Konsekvenser för barn och unga

Eftersom ärendet avser att överlämna fastighetsobjekt för vidare utredning och inte innebär beslut om genomförande av fysiska åtgärder eller förändrad användning, medför beslutet i detta skede inga direkta konsekvenser för barn och unga.

Ekonomiska konsekvenser

Beslutet bedöms inte medföra några ekonomiska konsekvenser, Samhällsutvecklingsförvaltningen vill dock lyfta fram att den samlade bedömningen är att fortsatt vakanshållning av fastighetsobjekt 345 inte kan anses vara ekonomiskt försvarbart i längden.

Stefan Sorpola
Samhällsutvecklingsdirektör

Magnus Fridell
Fastighetschef

Handlingar i ärendet

1. Tjänsteutlåtande, Överlämning av fastighetsobjekt 345 inom fastigheten Stor-Kalmar 6 till kommunstyrelsen för utredning om åtgärdsbehov
2. Socialnämndens beslut, 2025-04-24 § 43

Expedieras
Socialnämnden
Kommunstyrelsen