



Planör

UTREDNING

Hagadala - Källhaga

HÖRBY KOMMUN



FÖRUTSÄTTNINGAR

- Det kommer inte att fortsätta vara någon verksamhet i Hagadal och den sjuka delen av Källhaga.
- Byggnaderna kommer att rivs och nya användningsområden för fastigheterna behöver tas fram.

Tanken är att utredningen ska mynna ut i en plan för hur kommunens fastigheter Bergshamra 14 och Osby 12:54 ska nyttjas i framtiden. För inkluderande i Hörby kommuns lokalförsörjningsplan.

HAGADAL



Ett äldreboende i Osbyholm strax söder om huvudorten Hörby. Är idag utdömt pga förekomst av Klorfenoler i takstommen.

Alternativen för denna fastighet är:

- Rivning och sanering, sedan avyttring av fastigheten.
- Avyttring av fastigheten med byggnaderna kvar.
- Renovering och ombyggnad av befintlig fastighet.

KÄLLHAGA



Ett äldreboende i den västra delen av Hörby. Är idag utdömt pga förekomst av Klorfenoler i i halva byggnaden (den äldre delen) samt gemensam del.

Alternativen för denna fastighet är:

- Rivning och sanering, sedan avyttring av halva fastigheten.
- Avyttring av (halva alt hela) fastigheten med byggnaderna kvar.
- Renovering och ombyggnad av befintlig fastighet.
- Rivning av halva fastigheten, sedan montering av flexibelt modulsystem på befintlig grundläggning

Aspekter att ta hänsyn till

Ekonomi

- Investering/kapitalkostnad
- Drift och underhåll
- Hyra
 - Vakanser i eget bestånd/inhyrning
- Avskrivning

Utnyttjande av yta inom kommunens fastigheter
kopplat till vakanser och inhyrning

Miljö

- Konsumtion
- Livscykelperspektiv
- Cirkulär ekonomi

Kommunal verksamhet kontra privatisering

- Stordriftsfördelar
- Behov av antal vårdplatser



Frågeställningar i ärendet:

Vad är statusen på fastigheterna ?

Vad gör vi med dessa båda när NSB står färdigt ?

Det som ev blir kvar av Källhaga – vad gör vi där ?

Kan man avyttra hälften av Källhaga ?? Nya gemensamma ytor ?

Är där andra fastigheter i Kommunen som kan avyttras ?

Vem tar det totala greppet i dessa frågor ?

Vilka investeringsbehov har man de närmaste 5 – 10 åren i Hörby Kommun ?

Hur skall dessa finansieras ?

Vad säger detaljplanen ?

Detaljplanen för **Källhaga** tillåter endast allmänt ändamål, A, vilket innebär en kommunal verksamhet.

Bebyggelsen är även begränsad till ett våningsplan.

Viktigt att tänka på är att marken endast kan användas till kommunal verksamhet – avyttring är därför svårt om man inte också tar fram en ny detaljplan.

Detaljplanen för **Hagadal** tillåter B och D.

B innefattar under denna tidsperiod bostäder och studentbostäder. Till bostad hör verksamheter som har boende som huvudsyfte, hit hör inte boende som har annat huvudsyfte ex sjukhus, långvård, fängelse och militär anläggning. Planbestämmelsekatalogen anger att skillnaden mellan boende och vård särskilt ska observeras.

D innefattar långvårdssjukhus och vård. Omfattar all slags vårdverksamhet, både offentlig och privat som avser människor eller djur och bedrivs i särskilda lokaler. Däremot inte miljövård, lokalvård, hälsovård, sjukhusvård, psykisk vård, kriminalvård, kennel, djursjukhus.

Bebyggelse är endast tillåten i ett våningsplan med en högsta byggnadshöjd om 3,0 meter samt en största bruttoarea ovan mark på 2900 m². Bebyggelse får även endast uppföras med en största takvinkel om 30 grader. Utöver detta finns det även ett större område med prickmark, där bebyggelse ej är tillåten.



Hagadal

Bokfört värde c:a 4.250.000:-

Idag c:a 2950 m2 byggnad samt 11000 m2 tomt

Intäkt för avyttring av tomtmark (tomten kan nyttjas för allmänna ändamål samt bostäder):

$11000 \times 300\text{:}/\text{m}^2 = 3.300.000\text{:}$ -

Kostnad för rivning och sanering:

C:a 1.500.000 :-

Uppskattad intäkt för avyttring av fastighet (tomt + byggnad):

$11000 \text{ (tomt)} + 2950 \text{ (byggnad) m}^2 = \text{???}\text{:}$ -

Källhaga (berörd del)

Bokfört värde c:a 17.970.000:- (ink energiupprustning av fastigheten, c:a 12.800.000:-)

Idag c:a 2850 m² byggnad samt 11000 m² tomt

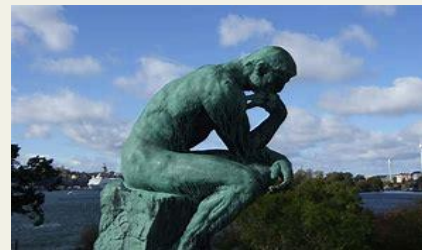
Kostnad för rivning och sanering:
C:a 1.450.000 :-

Intäkt för avyttring av tomtmark (tomten kan enbart nyttjas för allmänna ändamål):
 $11700 \times 450\text{:-/m}^2 = 5.265.000\text{:-}$

Uppskattad intäkt för avyttring av fastighet (tomt + byggnad):
 $11700 \text{ (tomt)} + 2850 \text{ (byggnad)} \text{m}^2 = \text{???:-}$



Reflexioner



- Behov – kopplat till demografisk prognos inom kommunen?
- Restvärdesrisk – anpassningsgrad, för en potentiell investerare? – Långa kontraktstider.
- Marknaden för samhällsfastigheter – säljare som saknas snarare än köpare.
- Att tänka på – stordriftsfördelar med samlad verksamhet (högre drifts- och personalkostnader samt ger mindre möjlighet till bra gemensamma funktioner om 3 st separata boenden).
- Svårigheter med att sälja fastigheterna till kommersiell fastighetsägare – små objekt.
- Potentiell försäljning skulle kunna vara till vårdbolag för att driva eget vårdboende i konkurrerande verksamhet med kommunen.