



Fastighetsstrateg
Mats Linderholm
0410 - 734411
mats.linderholm@trelleborg.se

Förhyrning av lokaler – "Familjens hus/Thyssels"

Bakgrund

Thyssels möbler AB har arbetat fram ett koncept för att utveckla kv. Kattegatt och Tanken i Anderslöv. Inom kv. Tanken föreslår Thyssels möbler AB nybyggnation av bostäder och inom kv. Kattegatt (befintlig byggnad – tidigare möbelvaruhus) föreslås en utveckling och ombyggnad för samling av ett antal funktioner inom begreppet "Familjens hus". För att möjliggöra dessa åtgärder har Thyssels möbler AB ansökt om ändring av detaljplan för området – ny plan väntas vinna laga kraft hösten 2017. Parallellt med planprocess har Thyssels möbler AB erbjudit möjligheter till förhyrning för kommunala verksamheter inom Familjens hus. Det som erbjudits avser lokaler för förskola, äldreomsorg, bibliotek, fritidsgård m.m. Därutöver finns även planer för andra verksamheter inom byggnaden såsom café, apotek etc. med grundtanke kring en naturlig mötesplats i Anderslöv för alla oavsett ålder

Beredning

Bilagat återfinns servicenämndens tjänsteskrivelse, beslut och hyresbilagor.

Vid ordförandeberedningen fick servicenämnden i uppdrag att göra en ny förhandling för att få ner hyresnivåerna. Den förhandlingen har nu slutförts och presenteras i tabellen nedan. Hyresavtalets längd är 25 år.

Ursprunglig hyra			Förhandlad hyra		
Verksamhets lokal	Kvm LOA	Pris/kvm	Totalt	Pris/kvm	Totalt
Äldreboende	4 595	2 414	11 092 330	2 232	10 256 040
Förskola	1 216	3 096	3 764 736	2 700	3 283 200
Tillagningskök	200	3 460	692 000	3 250	650 000
Bibliotek	300	2 440	732 000	2 300	690 000
Miljörum	200	1 553	310 600	1 425	285 000

Totalt	6 511	2 548	16 591 666	2 329	15 164 240
--------	-------	-------	---------------	-------	---------------

Att jämföra en extern förhyrning med eget ägande är inte helt enkelt eftersom förutsättningarna är olika. De riskpremier, avkastningskrav och bankkrav som en extern part har att ta hänsyn till skiljer sig från de förutsättningar som kommunen lyfter in i sin kalkyl. Därutöver följer kommunen kommunal redovisningssed om avskrivningstider och restvärden, vilket inte är jämförbart med en extern förhyrning som kan arbeta med en mer varierad avskrivningstid och restvärden. När ett externt hyresavtal är på utgående, kan kommunen välja att avsluta förhyrningen eller förlänga densamma efter ny förhandling. Vid eget ägande kan kommunen välja att förlänga användningen av byggnaden, omställa för annan verksamhet eller avyttra densamma.

Denna förhyrning ingår i ett större sammanhang. En förhyrning i familjens hus innebär att huset även kommer att omfattas av en vårdcentral och kan kompletteras med andra faciliteter som tillsammans ger ett större utbud av kommunala och kommersiella tjänster. Omställningen av kv. Tankbilen och kv. Kattegatt omfattas därutöver av nya bostäder, som tillsammans med andra pågående detaljplaner och kommande projekt kommer att öka andelen invånare i Anderslöv. Det innebär nya invånare som ger nya skatteintäkter och en ökad efterfrågan på kommunala och kommersiella varor och tjänster.

Förslag till beslut

Arbetsutskottet föreslår kommunstyrelsen besluta att föreslå kommunfullmäktige besluta;

att godkänna förhyrning av Familjens hus enligt ovanstående omförhandlad hyra samt

att ge servicenämnden i uppdrag att teckna nya hyresavtal med reviderade hyror samt

att ge servicenämnden i uppdrag att i samarbete med exploatören medverka i projekteringen av familjens hus samt

att servicenämnden i uppdrag att påbörja arbetet med att säga upp externa hyresavtal och avsluta tillfälliga förhyrningar i paviljonger samt att undersöka möjligheten till att omställa övriga lokaler till annan verksamhet eller återkomma till kommunfullmäktige med förslag på avyttring