



Handläggare: Lena Karlsson
Fastighetsförvaltningen
Stab
Tel: 508 26944
Mobil 070 47 26944
lena.karlsson@gfk.stockholm.se

2003-03-03

Dnr 03-760-474:1

Till
Gatu- och fastighetsnämnden

Svar på skrivelse från Ann-Marie Strömberg m fl. angående tomställda fastigheter

FÖRSLAG TILL BESLUT

1. Gatu- och fastighetsnämnden förklarar skrivelsen besvarad med gatu- och fastighetskontoret svar enligt nedan.

Olle Zetterberg

Lars Callemo

SAMMANFATTNING

Ann-Marie Strömberg har lämnat en skrivelse med begäran om redovisning av hur arbete med tomställda lokaler och behov av ytterligare effektiviseringar: Kontoret bedriver idag på olika sätt ett arbete för att undersöka behov och att bistå stadens olika förvaltningar med hjälp att finna lokaler för sina behov. Det finns idag brister i den långsiktiga lokalförsörjningen och i samarbetet mellan olika förvaltningar för att lösa lokalbehovet både kort- och långsiktigt. Mycket av bristerna beror på att ekonomin idag inte tillåter att lokaler "lagerhålls" för behov lite längre fram i tiden. Dessvärre kan ett sådant kortsiktigt tänkande när det gäller lokaler blir dyrt för staden som helhet. En långsiktigare planering behövs hos lokalnyttjarna.

Gatu- och fastighetskontoret arbetet ständigt på att för sin del effektivisera och hitta nya samarbetsformer med stadens förvaltningar för att tillgodose olika behov. Kontoret deltar också gärna i ett mer långsiktigt arbete för en bättre lokalförsörjning och därmed högre kostnadseffektivitet på lång sikt när det gäller lokaler.

UTLÅTANDE

Bakgrund

Ann-Marie Strömberg har lämnat en skrivelse till kontoret med begäran om redovisning av hur kontoret arbetar med rutiner avseende tomställda lokaler och eventuella behov av lokaler för stadens egen verksamhet.

Sedan ett antal år tillbaka bedriver kontoret ett intensivt arbete med att effektivisera arbetet med tomställda lokaler och behov av nya eller ändrade lokaler för stadens eget ändamål.

Idag finns ett väl utvecklat samarbete mellan gatu- och fastighetskontoret och staden övriga förvaltningar när det gäller framtida lokalbehov .

Gatu- och fastighetskontoret ser den delen av sitt arbete som allt viktigare och särskilda personer finns också avdelade för de arbetsuppgifterna.

Det finns idag även väl utvecklade rutiner för hur arbetet går till.

Självklart kan de rutinerna alltid förbättras och en sådan diskussion pågår också kontinuerligt.

De rutiner som idag finns kan beskrivas på följande sätt;

En lokal sägs upp till berörd förvaltare inom respektive Affärsområde på Fastighetsförvaltningen. Varje förvaltare kollar själv om det finns något anmält behov i sitt område . Om det är en stadsdelsförvaltning eller annan kommunal förvaltning görs alltid en extrakontroll gentemot förvaltningen om inte lokalen behövs för något annat ändamål i den berörda förvaltningen. När det behovet inte finns lämnas lokalen från förvaltaren till fastighetsförvaltningens lokallots som stämmer av mot andra kommunala förvaltningar som anmält behov av lokaler. En avstämning görs mycket noggrant i dels i "Genomförandegruppen för utbyggnad av gruppboende" för funktionshindrade" (som också undersöker behovet av bostäder för andra grupper som behöver stöd) och dels i "Genomförandegruppen för utbyggnad av äldreboende".

Lokalen kan "sändas" vidare från genomförandegruppen till socialtjänstförvaltningens övriga enheter för att prövas för hemlösa, flyktingar, övergångsbostäder, behandlingshem eller annat behov som finns. En kontakt tas också med integrationsförvaltningen och Stiftelsen hotellhem. Den kontakten kan tas från socialtjänstförvaltningen eller gatu- och fastighetskontorets fastighetsförvaltning.

När stadens inte har något eget behov prövas om någon förening eller privat anordnare av kommunala verksamheter som anmält behov kan använda lokalen.

Efter att de ovannämnda behoven har prövats och ingen intressent har hittats undersöker vi om det kan vara intressant för någon utomstående hyresgäst som driver rent kommersiell verksamhet alternativt prövar försäljning. Det som är avgörande för vilken inriktning det får är följande om vi bedömer att vi kan behöva lokalen i framtiden för stadens egna ändamål eller att det är ekonomiskt fördelaktigt att hyra ut den för en tid till annan då söker vi hyresgäst på marknaden. Om vi bedömer att det inte kommer att behövas eller att det är dålig ekonomi för fastighetsförvaltningen och stadens ekonomi att hyra ut (t.ex. stora underhållsinsatser / investeringar) prövar vi en försäljning. Även planbestämmelser är avgörande för våra ställningstagande. En regel vi arbetar efter är att s.k. A-tomter (tomt för allmänna ändamål enligt detaljplan) i första hand ska behållas.

De fasta grupper som idag finns inom staden och som gatu- och fastighetskontoret är representerade i är följande:

- ? genomförandegruppen för utbyggnad av äldreboende
- ? genomförandegruppen för utbyggnad av gruppboende för funktionshindrade
- ? samarbetsgrupp för bostäder åt hemlösa
- ? kontinuerliga träffar med socialtjänstförvaltningens handläggare för bidrag till utomstående organisationer
- ? medverkan på träffar med stadsdelsförvaltningarnas lokalintendenter
- ? kontinuerliga kontakter o träffar med socialtjänstförvaltningens lokal och byggnadsenhet
- ? medverkan på olika utbildnings och informationsgrupper som stadsdelsförvaltningar och socialtjänstförvaltningen har.

Dessutom förekommer kontinuerliga kontakter med stadens övriga förvaltningarna lokalansvariga (t.ex. kulturförvaltningen). Gatu- och fastighetskontorets fastighetsförvaltning försöker också hålla sig ajour med vilka tomma lokaler andra lokalförvaltare inom staden har, t.ex. saluhallsförvaltningen och de kommunala bostadsbolagen. Det kan ju tänkas att deras lokaler kan passa ett behov som någon förvaltning har just nu eller i framtiden.

Därutöver har Fastighetsförvaltningens olika affärsområden träffar med stadsdelsförvaltningarnas olika verksamheter och även med socialtjänstförvaltningens lokal och byggnadskonsulter som också har kunskap om vilka behov staden har. Dessutom har alla förvaltare träffar med sina nuvarande hyresgäster och även där är ambitionen att fånga upp stadens behov av lokaler. Om någon förvaltare får kännedom om ett sådant behov lämnas det vidare till lokallotsen.

Det största problemet idag är att det inte finns en fullständig och genomarbetad lokalförsörjningsstrategi för staden. Inom Stadsledningskontoret pågår ett arbete med att ta fram en sådan plan. Behovet av central strategi

och samordning är mycket stort när det gäller lokalförsörjning. En alltför kortsiktig bedömning av lokalbehov kan i längden bli mycket kostsamt för staden. Alltför många uppsägningar görs kortsiktigt för att klara det ekonomiska tryck som verksamhetsförvaltningarna lever under. Dessvärre kan behov uppstå precis när en uppsägning är verkställd och ny hyresgäst har flyttat in. Gatu- och fastighetskontorets fastighetsförvaltning är noggrann med att kontrollera med berörd förvaltning när uppsägning kommer om det inte kan förväntas något "eget" behov inom kort. Dessutom kan det alltid komma beslut som gör att lokaler måste fram med kort varsel. Den stora frågan är vem ska "lagerhålla" lokaler för eventuella behov som kan uppstå med kort varsel. Enligt kontorets mening måste en viss lagerhållning av lokaler ske utifrån att verksamheten kan behöva nya lokaler. Kontorets anser också att det är verksamhetsförvaltningarna som bör göra bedömningar av vad man kan behöva framöver och därmed också stå för de kostnaderna som uppstår vid "lagerhållning". I det läge när lokalerna är uppsagda och överlämnade till gatu- och fastighetskontoret söker vi ny hyresgäst först efter att vi gått igenom alla rutiner enligt ovan för tomställda lokaler och tillfrågat alla berörda inom staden.

Kontorets förslag/synpunkter

Kontoret bedömer att vi har väl utvecklade rutiner och mycket kontakter för att samordna behov med utbud av lokaler. Det kan naturligtvis bli bättre och fastighetsförvaltningen lokallots och affärsområden arbetar på att effektivisera och förbättra kontakterna. Kontoret medverkar också gärna i ett arbete med att ta fram mer långsiktig lokalförsörjningsstrategi. I det sammanhanget måste kostnaderna för tomställning lösas på ett enkelt och smidigt sätt.

Likaså arbetar kontoret kontinuerligt med att förbättra rutinerna internt vid tomställning av lokaler så att det snabbt kan undersökas om det finns behov som kan tillgodoses. Lokallotsen arbetar även med kontakter med andra fastighetsägare för att på ett bra och snabbt sätt kunna tillgodose stadens behov av lokaler.

SLUT