

**DET HÄR ÄR ETT  
STYRDOKUMENT**

**STRATEGI**

# Lokal- och fastighetsstrategi

(fastighetsägande och  
lokalförhyrning)



| Dokumentkategori: Normerande            |
|-----------------------------------------|
| Beslutat av: Kommunfullmäktige          |
| Antagen: 2024-10-24                     |
| Diarienummer: KS/2023:00484             |
| Dokumentet gäller för: Samtliga nämnder |
| Dokumentansvarig: Kommunfullmäktige     |
| Ansvar för revidering: Kommunstyrelsen  |

**BOTKYRKA  
KOMMUN**



# STRATEGI



Kommunstyrelseförvaltningen

Dnr: KS/2023:00484

2024-09-09

Kod: 2.6.1.3

## Innehåll

|                                                                                    |          |
|------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| <b>Inledning .....</b>                                                             | <b>3</b> |
| <b>Sammanfattning .....</b>                                                        | <b>3</b> |
| <b>Relaterade styrdokument .....</b>                                               | <b>4</b> |
| <b>Strategi .....</b>                                                              | <b>4</b> |
| Fastighetsinnehav för egen verksamhet .....                                        | 5        |
| Fastighetsinnehav för att stödja föreningsverksamhet eller privat verksamhet ..... | 7        |
| Fastighetsinnehav i syfte att främja miljö, friluftsliv och kulturhistoria .....   | 8        |
| Fastighetsinnehav av strategiska skäl .....                                        | 8        |
| Fastighetsinnehav i syfte att tillhandahålla privatbostäder .....                  | 8        |
| Fastigheter och lokaler för privata utförare av kommunal verksamhet .....          | 8        |
| Inhyrning av lokaler för egen verksamhet .....                                     | 9        |
| <b>Avgränsning .....</b>                                                           | <b>9</b> |

## Inledning

Lokal- och fastighetsstrategin beskriver långsiktiga principer för kommunens fastighetsägande och lokalförhyrning. Strategin ska säkerställa att den långsiktiga planeringen av kommunens lokalbehov bedrivs effektivt. Det övergripande målet är att använda kommunens resurser på bästa sätt.

Denna strategi hanterar framför allt fastigheter där kommunal verksamhet bedrivs och då oftast i verksamhetslokaler (byggnader) på fastigheten.

Lokal- och fastighetsstrategin är grundläggande för kommunens lokalförsörjning och det vidare arbetet med investering, inhyrning samt underhåll och förvaltning.

Lokalkostnader är en stor kostnadspost i den kommunala ekonomin. För de flesta verksamheter är lokalkostnaderna den näst största, efter personalkostnader. Beslut i lokalförsörjningsfrågor har stor påverkan på den kommunala ekonomin på både kort och lång sikt. Därför är det viktigt att alla nämnder och bolag tar ansvar för att nyttja våra gemensamma lokaler så effektivt som möjligt.

I undantagsfall kan avsteg från denna strategi göras om andra värden bedöms viktigare utifrån ett helhetsperspektiv för kommunen.

Med begreppet fastighet menas ett avgränsat markområde inklusive eventuella byggnader och lokaler på tomten.

Med begreppet lokal menas byggnad eller del av byggnad som är avsedd för särskild verksamhet.

## Sammanfattning

Nedanstående två punkter är en övergripande sammanfattning av lokal- och fastighetsstrategin:

- Kommunen bör äga lokaler och fastigheter där behovet är långsiktigt för verksamheter i kommunal regi
- Alla nämnder och bolag ansvarar för att nyttja våra gemensamma lokaler så effektivt som möjligt

## Relaterade styrdokument

Nedanstående styrdokument angränsar till denna lokal- och fastighetsstrategi:

- Översiktsplan Botkyrka kommun
- Ett hållbart Botkyrka
- Lokalförsörjningsprocess
- Riktlinje för investeringar
- Riktlinjer för markanvisningar
- Riktlinjer för markanvisning till föreningar, trossamfund och andra icke kommersiella verksamheter
- Riktlinjer för arrendeupplåtelser

Det finns även behov att ta fram andra styrdokument som kan angränsa till eller komplettera denna strategi såsom exempelvis en renoverings- och underhållsstrategi.

## Strategi

För val av strategisk inriktning finns grunder för kommunalt ägande. I nedanstående kriterier finns beskrivet vilka fastigheter inklusive byggnader och lokaler som kommunen bör och inte bör äga. De fastigheter som kommunen inte behöver äga bör avyttras om det inte finns andra skäl (exempelvis fastigheter med särskilt kulturhistoriskt intresse eller av strategiskt intresse) att äga fastigheten. Vid verksamhetsavveckling och tomställning/avyttring av fastighet och/eller lokal bör en risk- och konsekvensanalys tas fram. Strategin ska ses som en inriktning och en annan bedömning kan komma behöva göras vid enskilda fall. Denna bedömning kan grunda sig på andra perspektiv som gör att andra val kan vara fördelaktiga för Botkyrka kommun.

Om strategierna nedan ger olika inriktningar i specifika fall (till exempel om inriktningen för marken och byggnaderna inte är desamma) ska helhetsbilden för kommunens behov bedömas och ligga till grund för beslut. Detta får ses från fall till fall där ett kommunövergripande perspektiv ska beaktas.

Ett stort fastighets- och byggnadsinnehav enligt nedanstående strategi medför att investeringar och reinvesteringar löpande måste ske för att

vidmakthålla funktionen på fastigheter och byggnader för de verksamheter som de är avsedda för.

Samlokalisering ska eftersträvas av olika verksamheter där det är möjligt och fördelaktigt, ur såväl verksamhetsmässigt som ekonomiskt perspektiv. Det är av stor vikt att alla förvaltningar och nämnder tar ett helhetsansvar för att nyttja kommunens gemensamma lokaler på bästa sätt.

### **Fastighetsinnehav för egen verksamhet**

Kommunen bör äga de fastigheter som behövs för den egna verksamheten där det är långsiktigt ekonomiskt fördelaktigt för kommunen. Med långsiktigt tidsperspektiv avses minst 10 år. Kommunen bör så långt som möjligt äga fastigheter som varaktigt planeras användas för att bedriva verksamhet i egen regi. Fastighetsägandet medför i normalfallet att kommunens fastighetsrelaterade kostnader blir lägre i ett livscykelperspektiv, jämfört med om kommunen hyr eller arrenderar byggnader och mark som används för kommunens egen verksamhet. Ägandet medför också att kommunen har full rådighet över de fastigheter som används för att leverera kommunala tjänster.

Vid ny- eller ombyggnad av byggnader och lokaler ska lokaleffektivitet och flexibelt lokalnyttjande prioriteras där långsiktigt god ekonomi kan uppnås. Lokaler ska i största möjliga mån möjliggöra olika typer av verksamheter. Samordnade lokallösningar ska eftersträvas när det är möjligt.

### **Lokaler för utbildning (förskolor, grundskolor och gymnasieskolor)**

Utgångspunkten är att kommunen bör äga de fastigheter inklusive lokaler och byggnader där kommunen driver utbildningsverksamhet i egen regi. Inhyrning av lokaler används som ett komplement vid befolkningstoppar och innan permanenta utbildningsbyggnader kan färdigställas. I tätbebyggda områden eller vid förtätningar kan lokalisering av förskolelokaler ske i bottenplan till flerbostadshus och då ägas som bostadsrätt eller lokalförhyras. Lokaler för utbildning såsom idrottshallar, matsal, aula samt specialsalar (exempelvis musik, bild) bör utformas för att fungera även för andra verksamheter efter skoltid om möjligt. Motiven för ett kommunalt ägande är:

- Verksamheten i dessa lokaler planeras efter ett långsiktigt behov.
- Tillgången till den här typen av lokaler är begränsad på marknaden.

- Kommunen behöver ha kontroll över byggnaderna för att lätt och flexibelt kunna genomföra verksamhetsförändringar.

### Lokaler för gruppboenden och vård- och omsorgsboenden

Utgångspunkten är att kommunen bör äga en stor del av de fastigheter inklusive lokaler som används för gruppboenden (både enligt lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade samt enligt socialtjänstlagen) och vård- och omsorgsboende. Motiven för ett kommunalt ägande är:

- Verksamheten i dessa lokaler planeras efter ett långsiktigt behov.
- Tillgången till den här typen av lokaler är begränsad på marknaden.

För gruppboendestäder finns en fördel av en blandning av både egenägda kommunala lokaler och inhyrda lokaler i flerbostadshus vid kommunal regi av verksamheten. En av fördelarna är att det då finns en flexibilitet att anpassa antalet gruppboendestäder när lokalbehovet förändras.

För vård- och omsorgsboenden där verksamheten bedrivs i kommunal regi är eget ägande att föredra. Marknaden för privata vårdalternativ ökar dock, såväl avseende vårdlokaler som vårdverksamhet, varför kommunen har ökad möjligheten till flexibelt nyttjande av privata alternativ för att optimera vårdplatseffektiviteten.

### Idrotts-, fritids- och kulturlokaler

Utgångspunkten är att kommunen bör äga och ansvara för drift och underhåll av de kommunala fastigheter inklusive lokaler och kultur- och fritidsanläggningar (exempel fotbollsplaner och badplatser) som allmänheten har tillträde till. Föreningar kan, via kultur- och fritidsförvaltningen, ges möjlighet att medverka i skötsel och tillsyn utifrån anläggningarnas förutsättningar och de enskilda föreningarnas intresse.

Motiven för ett kommunalt ägande är:

- Idrotts- och kulturverksamheter är normalt av långsiktig art.
- Idrottshallar är i flera fall samlokaliserade med grundskolor.
- Tillgången till idrotts- och vissa kulturlokaler är begränsad på marknaden.
- Omfattningen av kommunal idrotts- och kulturverksamheter är beroende av politiska ambitioner och prioriteringar.

I och med att bibliotek bör ligga i centrumlägen är inhyrning att föredra då det inte ligger i kommunens intresse att äga fastigheter eller lokaler i centrumlägen, då dessa huvudsakligen är inriktade på handel. Samordnade lokallösningar ska eftersträvas när det är möjligt, exempelvis för bibliotek och medborgarcenter.

### Övriga

Nedan följer en beskrivning av strategier för vissa specifika verksamhetslokaler:

- Kontor för kommunal verksamhet – när kommunen äger egna fastigheter och lokaler bör dessa i första hand nyttjas för ökad lokaleffektivitet och långsiktigt god ekonomi. I de fall egna lokaler inte finns att tillgå eller där det inte är långsiktigt ekonomiskt lönsamt att bygga nytt eller bygga om är inhyrning att föredra.
- Fastigheter inklusive lokaler i centrumlägen såsom handelsfastigheter bör inte kommunen äga.
- Fastigheter inklusive lokaler utanför kommunens gränser bör kommunen inte äga.

### Fastighetsinnehav för att stödja föreningsverksamhet<sup>1</sup> eller privat verksamhet

Kommunen kan för att stödja verksamhet med kommunalt intresse behålla fastigheter i sin ägo och mot någon form av nyttjanderättsavtal (såsom exempelvis hyresavtal eller skötselavtal) upplåta dessa till ideella föreningar. Grundläggande principer som ska följas är likabehandling och marknadsmässig hyra<sup>2</sup>. Kommunen skall i ett nyttjanderättsavtal noga reglera de rättigheter och skyldigheter som den ideella föreningen har gentemot kommunen och annan part. Här skall regleras avtalstid, hyresnivå, drift- och underhållsansvar samt hur återlämnandet skall ske.

Kommunen bör inte förvärva fastigheter eller bygga enbart i syfte att upplåta den med långtidskontrakt till en enskild förening eller privat verksamhet.

---

<sup>1</sup> Huvudmannaskapet för dessa frågor ligger inom kultur- och fritidsnämnden

<sup>2</sup> Eventuella bidrag till föreningar hanteras separat

## **Fastighetsinnehav i syfte att främja miljö, friluftsliv och kulturhistoria**

Kommunen kan fortsätta att äga eller förvärva fastigheter om syftet med det kommunala ägandet är att bevara höga värden avseende miljö, friluftsliv och kulturhistoria.

Fastigheter inklusive byggnader som har stark koppling till kommunens historia och är av stort lokalt kulturellt intresse bör behållas.

## **Fastighetsinnehav av strategiska skäl**

Kommunen bör äga eller förvärva mark i syfte att utveckla nya verksamhets- och bostadsområden i kommunens olika delar. Kommunen kan anskaffa fastigheter som bedöms vara strategiska innehav för den långsiktiga samhällsutvecklingen (styrande dokument är kommunens Översiktsplan och Riktlinjer för markanvisningar). Kommunen bör behålla de fastigheter som finns i kommunens ägo där det bedöms vara motiverat på lång sikt för att främja kommunens utveckling. Temporär uthyrning eller upplåtelse för tillfällig användning eller bebyggelse kan ske.

## **Fastighetsinnehav i syfte att tillhandahålla privatbostäder**

Tillhandahållandet av bostäder är i huvudsak en uppgift som åvilar bostadsmarknadens aktörer, däribland kommunens allmännyttiga bostadsföretag.

## **Fastigheter och lokaler för privata utförare av kommunal verksamhet**

När verksamhet inte sker i kommunal regi utan av privata aktörer bör detta företrädesvis ske i ickekommunala byggnader och lokaler och på ickekommunala fastigheter. Privat verksamhet bör huvudsakligen bedrivas i privat ägda lokaler och fastigheter. Innehar kommunen fastighet och lokal där behov av kommunal verksamhet inte finns kan uthyrning till privat aktör vara möjlig. Kommunen bör dock inte anskaffa eller bygga för privat aktör.

## Inhyrning av lokaler för egen verksamhet

Inhyrning av lokaler till kommunens verksamhet är betydande och nödvändig för en fungerande kommunal verksamhet. Förhyrning av verksamhetslokaler är motiverat i de fall där:

- Kommunen inte har möjlighet att tillgodose ett lokalbehov med egenägda lokaler.
- Det är långsiktigt ekonomiskt fördelaktigt att hyra i stället för att äga själv.
- Förhyrningen avser att tillgodose ett tillfälligt lokalbehov.

Förhyrning som alternativ till eget ägande bör utvärderas för olika typer av verksamhetslokaler kontinuerligt. Nya aktörer tillkommer på fastighetsmarknaden vilka erbjuder lösningar vad gäller tillhandahållande av verksamhetslokaler som i speciella situationer kan vara intressanta för kommunen. Det kan även vara aktuellt att förhyra en lokal i väntan på att en investering ska genomföras om tidplanen skjuts på grund av marknadsläget.

Vid verksamhetsplanering skall bedömning alltid göras om lokalbehovet är av varaktig eller tillfällig karaktär. Förhyrning av tillfällig karaktär skall ske med maximal hyrestid om fem år i taget.

## Finansiell leasing

Valet av att äga eller hyra påverkar kommunens finansiella ställning. Hyresavtal som enligt redovisningsregler uppfyller kraven för att klassificeras som så kallad finansiell leasing ska jämföras med en egen investering som finansieras med lån. Det betyder att kommunens finansiella ställning i så fall påverkas på i huvudsak samma sätt oavsett om fastigheten hyrs eller ägs. I båda fallen ökar balansräkningens tillgångssida och skuldsida och därmed balansomslutningen. Finansiella nyckeltal, som till exempel soliditeten, påverkas. För att en inhyrning ska klassificeras som finansiell leasing ska vissa förutsättningar vara uppfyllda, bland annat avtalets löptid.

## Avgränsning

### Tomträtter

Kommunen äger flera fastigheter som upplåts till enskilda med tomträtt. Dessa fastigheter hanteras inte i detta dokument utan hanteringen av

tomträtter sker hos samhällbyggnadsförvaltningens dokumenterade processer samt av kommunfullmäktiges beslutade principer för avgäldsreglering samt friköp av tomträtter.

### **Finansiering**

Finansiering kopplade till inriktningar i denna fastighetsstrategi hanteras inte i detta dokument, utan konsekvenser tas hänsyn till i budgetarbetet i planerings- och uppföljningsprocessen samt i samband med separata beslut.

Ett stort fastighetsinnehav i enlighet med denna strategi medför att reinvesteringar löpande måste ske för att vidmakthålla funktionen på fastigheter och byggnader för de verksamheter som de är avsedda för.

### **Resurser/kompetens**

Att säkerställa att resurser och kompetens kopplade till inriktningar i denna fastighetsstrategi finns hanteras inte i detta dokument, utan konsekvenser måste tas hänsyn till i planerings- och uppföljningsprocessen respektive förvaltnings verksamhetsplanering.