

Handläggare
Ulrick Hultman
50028

TJÄNSTESKRIVELSE

Datum
2015-12-11

Ärendebeteckning
KS 2015/1103

Kommunfullmäktige

Inriktningsbeslut gällande möjligheter kring KIFAB i Kalmar AB:s fastighetsbestånd i samband med Linnéuniversitetets flytt

Förslag till beslut

Kommunfullmäktige beslutar att före planering och genomförande av nybyggnation eller extern förhyrning skall KIFAB:s lediga lokaler med anledning av Linnéuniversitetets flytt väljas om de är tillämpliga för ändamålet. Genom nyttjande av redan befintliga lokaler i kommunkoncernen ska befintliga och kommande investeringsbehov minskas under perioden fram till 2020.

Kommunfullmäktige ger barn- och ungdomsnämnden i uppdrag att tillsammans med servicenämnden och KIFAB utreda förutsättningar för placering av särskolan i kv. Telemarken. Utredningen skall vara klar januari 2016.

Kommunfullmäktige ger barn- och ungdomsnämnden i uppdrag att tillsammans med KIFAB utreda förutsättningar för placering av ytterligare skolverksamhet utöver särskolan i kv. Telemarken. Utredningen skall vara klar maj 2016.

Kommunfullmäktige ger kultur- och fritidsnämnden i uppdrag att tillsammans med KIFAB utreda de möjligheter som finns för placering av delar av Kulturcentrum i lediga lokaler i samband med Linnéuniversitetets flytt innan man går vidare med tidigare beslut om Tullslätten. Utredningen skall vara klar maj 2016.

Kommunfullmäktige ger kommunstyrelsen i samarbete med berörda förvaltningar och KIFAB i uppdrag att utreda förutsättningarna för ett gemensamt förvaltningshus i hela eller delar av fastigheten Norrgård 1. Utredningen skall vara klar maj 2016.

Uppdragen samordnas av kommundirektören.



Bakgrund

Under hösten fick kommundirektören och VD för kommunbolagen i uppdrag att se på möjligheterna i samband med att lokaler blir lediga i KIFAB:s fastighetsbestånd när Linnéuniversitetet flyttar ut. En arbetsgrupp bestående av Annette Andersson, Ola Johansson, Michael Gelebo, Mats Linde, Benny Wennberg, Gunilla Svensson och Ulrick Hultman har arbetat med frågan. En workshop har även genomförts tillsammans med förvaltnings- och bolagschefer.

I budget för åren 2016-2018 uppgår investeringarna till 1 367 mnkr. Av dessa avser 317 mnkr exploateringsverksamhet eller andra räntabla investeringar. Det årliga taket för icke räntabla investeringar ligger på 350 mnkr och är den nivå som ekonomin förväntas tåla. Motsvarande kostnader för dessa investeringar finns upptagna i den beslutade driftsbudgeten.

Samtidigt uppnår Kalmar sina mål om befolkningstillväxt i en allt snabbare takt vilket ökar behoven av investeringar. Under år 2015 kommer befolkningsökningen överstiga 900 personer. Bostadsproduktionen stiger också kraftigt, inte minst i de centrala delarna av Kalmar. Behovet av nya verksamhetslokaler är därför stort och förväntas öka.

Linnéuniversitetet hyr idag ca 28 000 kvm lokalyta av KIFAB. Universitetets beslut om att bygga ett nytt stadsintegrerat universitet i Ölandshamnen innebär att de kommer att flytta ut från dessa i intervaller fram till tredje kvartalet 2020.

Detta innebär en stor möjlighet för kommunkoncernen genom att kunna ersätta investeringsbehov och externt förhyrda lokaler med redan tillgängliga lokalytor.

Lediga ytor

De fastigheter som Linnéuniversitetet kommer att lämna är Telemarken 1, Storcken 4 och Norrgård 1.

I Telemarken 1 kommer ca 18 400 kvm bli ledigt, uppdelat på 6 000 kvm kv. 3 2016 (ej Linnéuniversitetet), 5 200 kvm kv. 4 2018 och 7 200 kvm kv. 3 2019.

I Storcken 4 kommer 5 219 kvm bli ledigt kv. 3 2018.

I Norrgård 1 kommer 9 700 kvm bli ledigt, uppdelat på 5 200 kvm kv. 3 2018 och 4 500 kvm kv. 3 2020.

Fastighetsbeståndet är modernt och väl underhållet och är dessutom till stora delar anpassat för skolverksamhet.

Möjligheter

Nyproduktion av de friställda kvadratmetrarna motsvarar ett värde i storleksordningen 900 – 1 000 mnkr. Att utnyttja dessa ytor för de kommande behov som Kalmars utveckling kräver är en stor möjlighet.

Den befintliga investeringsbudgeten för de tre kommande åren och framåt kommer att kunna minskas.

Möjligheter kopplat till barn- och ungdomsförvaltningens behov

Barn- och ungdomsförvaltningen har ett stort behov av nya lokalytor i en nära framtid kopplat till den demografiska utvecklingen. Av de fastigheter som Linnéuniversitetet lämnar har Telemarken identifierats som en lämplig bygg-

nad. Ett konkret förslag är att förlägga särskolan till Telemarken i de ytor om 6 000 kvm som blir lediga kv. 3 2016. Ett inriktningsbeslut kring detta medför samtidigt ett beslut om att ytterligare skolverksamhet skall förläggas till Telemarken eftersom särskolan kräver integration med annan skolverksamhet. Förutsättningar för placering av särskolan i Telemarken bör därför utredas.

Skolverksamhet vid Brofästet förutsätter tillgång till idrottslokaler. Den befintliga gymnastiksalen passar för särskolans behov. För övrig verksamhet behöver dialog föras med Kalmar tennisklubb som tidigare visat intresse av att bygga ut sin verksamhet.

Inriktningen är också att anlägga en konstgräsplan på Gröndals idrottsplats.

Området norr om Brofästet är också en av två alternativa placeringar för en ny simhall.

Möjligheter kopplat till Kulturcentrum

Den 26 maj 2014 fattade kommunfullmäktige beslut om fortsatt planering för förverkligandet av ett kulturcentrum. De lediga lokalerna i samband med Linnéuniversitetets flytt ger nu nya möjligheter till ett mer kostnadseffektivt förverkligande av ett kulturcentrum. Förutsättningarna för att matcha ett kulturcentrums behov i del lokaler som blir lediga bör därför utredas.

Möjligheter till ett gemensamt förvaltningshus

Förvaltningskontoren är i dagsläget spridda i flera fastigheter, både kommunens egna fastigheter och externt hyrda. En samlokalisering skulle ha flera fördelar. Det finns även flera verksamheter som i dagsläget bedrivs i externt förhyrda lokaler. Fastigheten Norrgård 1 har identifierats som en lämplig fastighet för ett förvaltningshus. Förutsättningarna för detta bör utredas. En del av det centrala kommunala fastighetsbeståndet kan då avyttras och omvandlas till bostäder.

Annette Andersson
kommundirektör

Storken 4



5219m2 ledigt kv 3 2018



KIFAB i Kalmar AB

www.kifab.kalmar.se

Norrgård 1



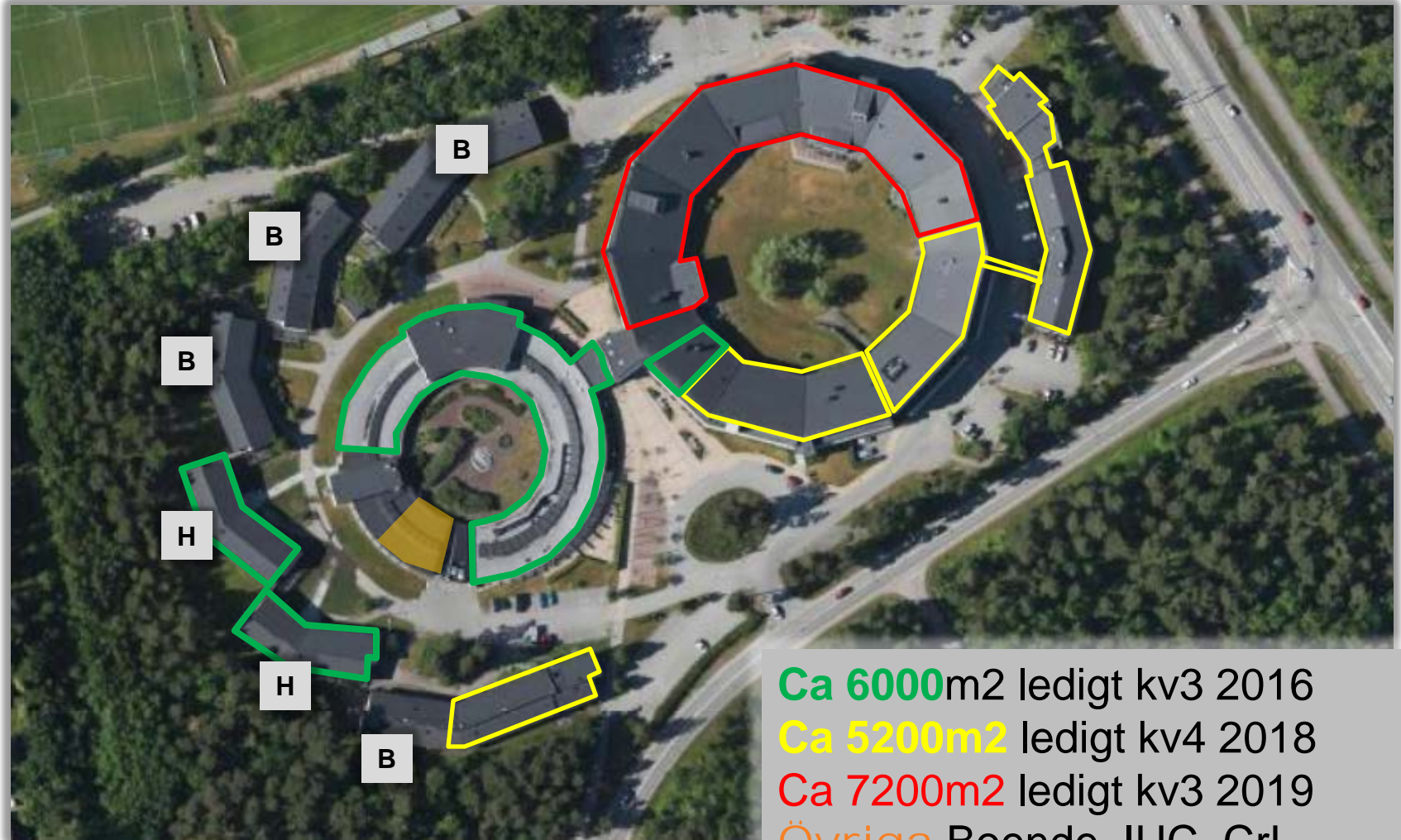
5200m2 ledigt kv 3 2018
4500m2 ledigt kv 3 2020
Övriga GyF, LT?, Kommunen



KIFAB i Kalmar AB

www.kifab.kalmar.se

Telemarken 1



Ca 6000m² ledigt kv3 2016
Ca 5200m² ledigt kv4 2018
Ca 7200m² ledigt kv3 2019
Övriga Boende, IUC, CrL



KIFAB i Kalmar AB

www.kifab.kalmar.se