

SAMHÄLLSUTVECKLINGSKONTOR
Affärsutvecklare
Martina Sennerholm

KOMMUNSTYRELSEN
2025-09-22

Försäljning av fastigheten Broby 13:6, Getvägen 22–24, Visinge

Förslag till beslut

1. Kommunstyrelsen godkänner att en försäljningsprocess genomförs för fastigheten Broby 13:6 i enlighet med tjänsteutlåtande daterat den 15 augusti 2025.
2. Kommunstyrelsen beslutar att ansöka om och genomföra rivning av befintlig byggnad inom fastigheten Broby 13:6.
3. Kommunstyrelsen uppdrar till fastighetschefen att genomföra försäljningen samt underteckna för försäljningen erforderliga handlingar.

Sammanfattning

På fastigheten Broby 13:6, med adress Getvägen 22–24, finns en mindre förskolebyggnad som varit tomställd sedan år 2023. På grund av att förskolan endast har en kapacitet på cirka 40–45 barn är det svårt att hitta en verksamhetsutövare som kan få ekonomisk bärighet i att kunna bedriva förskoleverksamhet på platsen. Det finns inget behov av ytterligare förskoleplatser i delområdet Vallatorp-Brink och inte heller någon annan verksamhet som har lokalbehov som kan tillgodogöras på fastigheten. Byggnaden bedöms ha ett framtida underhållsbehov på cirka 6 mnkr de närmaste 20 åren. Fastigheten, som i detaljplanen är planlagd för bostadsändamål, föreslås avstyckas till två tomter i enlighet med gällande tomtindelningsplan och därefter säljas via mäklare som två separata villatomter. Befintlig byggnad behöver rivas för att avstyckningen ska kunna genomföras.

Kommunstyrelsens utskott för stadsbyggnad, fastigheter och klimat behandlar ärendet vid sitt sammanträde den 15 september 2025.

Ärendet

Bakgrund

Täby kommun äger fastigheten Broby 13:6 med adress Getvägen 22–24. På fastigheten har det tidigare bedrivits förskoleverksamhet. Förskolebyggnaden, som är tomställd sedan år 2023, omfattar 340 kvm i ett plan samt en delvis inredd vind. Fastigheten är 1 596 kvm och är planlagd för bostadsändamål i detaljplan S187, Västra Visinge VK2, som fastställdes år 1979. Bygglov för förskola erhöles år 1984, trots att förskoleverksamheten strider mot bostadsändamålet i detaljplanen. Omkringliggande område karaktäriseras av villabebyggelse i en till två våningar.

Lokalbehov för fastigheten

Enligt *Lokalförsörjningsplan för åren 2025 till 2035 med utblick mot år 2043*, som beslutades i kommunstyrelsen den 3 mars 2025, §24, finns det inget ytterligare behov av förskoleplatser i delområdet Vallatorp-Brink, där fastigheten är belägen. Ingen extern aktör har visat intresse av att hyra förskolan då dess kapacitet på cirka 40–45 barn inte ger tillräcklig ekonomisk bärighet. Om förskolan skulle hyras ut till en ny hyresgäst behöver investeringsmedel avsättas för att iordningställa fastigheten. Det finns inte heller någon annan kommunalt finansierad verksamhet som har lokalbehov som skulle kunna tillgodogöras på fastigheten enligt lokalförsörjningsplanen. Om fastigheten ska kunna användas för något annat ändamål än bostäder behöver en ny detaljplanen tas fram för fastigheten.

Behov av underhåll

Förskolebyggnaden har visst behov av framtida underhållsåtgärder. Underhållet har grovt uppskattats till cirka 6 mnkr för de närmaste 20 åren och omfattar bland annat utbyte av tak, fasad, värme- och elinstallationer samt invändigt underhåll.

Genomförande av försäljning

I enlighet med *Strategi för kommunens fastighetsäggande och lokalförsörjning*, som fastställdes av kommunstyrelsen den 4 maj 2020, §92, ska kommunen avyttra fastigheter som inte behövs på lång sikt.

För fastigheten Broby 13:6 gäller en tomtindelingsplan från 1981 som möjliggör att fastigheten kan avstyckas till två tomter som är 798 kvm vardera. Byggrätten

på respektive fastighet blir då maximalt 159,6 kvm. För att kunna genomföra avstyckningen behöver byggnaden på fastigheten rivas.

Möjligheten att sälja fastigheten med befintlig byggnad har utretts, men då nuvarande bygglov för förskola innebär att byggnaden är planstridig kan bygglov endast beviljas för utvändig ändring. Även av detta skäl behöver byggnaden rivas för att möjliggöra att fastigheten kan utvecklas i enlighet med befintlig detaljplan och tomtindelningsplan.

När rivning av byggnaden har genomförts kan avstyckningen av fastigheten genomföras och villatomterna säljas via mäklare.

Ekonomiska överväganden

Viss information om ekonomiska överväganden bedöms omfattas av sekretess i enlighet med 19 kap. 3§. Offentlighet- och Sekretesslag (2009:400), OSL och redovisas i bilaga.

Avyttringen av fastigheten innebär att kommunen undgår att betala framtida underhållskostnader för byggnaden som bedöms uppgå till ca 6 mnkr för den närmaste 20-års perioden. Driftkostnad för byggnaden är cirka 245 tkr per år.

Rivningen beräknas kosta cirka 1 mnkr och kommer att belasta kommunstyrelsens driftbudget. Denna driftskostnad är inarbetad år 2026–2027 i verksamhetsplanen för år 2025.

Katarina Kämpe
Kommundirektör

Jenny Gibson
Samhällsutvecklingschef

Bilagor

1. Ekonomiska överväganden Broby 13:6, (Sekretess), daterad den 15 augusti 2025

2. Tjänsteutlåtande från kommunstyrelsens utskott för stadsbyggnad, fastigheter och klimat, daterat den 15 augusti 2025
3. Protokollsutdrag från kommunstyrelsens utskott för stadsbyggnad, fastigheter och klimat

Expedieras

Handläggare Martina Sennerholm