

Underlag för övergripande plan med budget

2021

Innehållsförteckning

Inledning	4
Vision 2025.....	4
Ansvarsområde.....	4
Volymutveckling	5
Service- och tekniknämnden.....	5
Kommentar till volymmått	5
Förutsättningar och mål	6
Tillväxt, fler jobb & ökad egen försörjning.....	6
Attraktiva boende- & livsmiljöer	6
En stark & trygg skola för bättre kunskaper	7
Trygg vård & omsorg.....	8
Ett rikt kultur- idrotts- & fritidsliv.....	8
Hållbar miljö	9
Attraktiv arbetsgivare & effektiv organisation.....	10
Särskilda beredningsuppdrag	12
Förslag till revidering av taxor och avgifter	20
Preliminär driftsbudget	21
Förslag till investerings- och exploateringsplan	22
Bilaga: Planerade nya upphandlingar	23

Bilagor

Bilaga 1: Kartöversikt (skog)

Bilaga 2: Nuvarande Nyttjanderättsavtal för del av Värmbols IP

Bilaga 3: Katrineholm Pepparriskan 1 2020-03

Bilaga 4: Karta

Bilaga 5: Karta Värmbol

Bilaga 6: Organisationskiss Mat och måltider

Bilaga 7: Hyror och avgifter 2021

Bilaga 8: § Indexreglering & § Ej listade hyror och avgifter

Bilaga 9: Extern prislista för måltider

Inledning

Kommunens långsiktiga planering ska enligt styrsystemet styras av kommunens vision och den kommunplan som tas fram för varje mandatperiod. Kommunplanen ligger till grund för planeringen för hela kommunkoncernen under hela mandatperioden. Planeringen för ett enskilt år påbörjas under våren då planeringsdirektivet fastställs av kommunstyrelsen. Planeringsdirektivet innehåller dels ekonomiska ramar för nämnder och bolag, dels uppdrag och anvisningar till nämnder och bolag för det fortsatta planeringsarbetet. Utifrån kommunplanen och planeringsdirektivet tar nämnder och bolag fram underlag för kommunens övergripande plan med budget.

Under september-oktober sker beredning av kommunens övergripande plan med budget. Den behandlas i kommunstyrelsen i oktober och fastställs av kommunfullmäktige i november. Efter att den övergripande planen med budget har beslutats av kommunfullmäktige ska nämndens plan med budget fastställas i december.

Vision 2025

I Katrineholm är lust den drivande kraften för skapande och utveckling – för liv, lärande och företagsamhet. Lust är passion, vilja, ambition. Det är också det lustfyllda – det vi lever för och det vi lever av – mat, kärlek, arbete, gemenskap, upplevelser. Läget är rätt – rätt geografiskt och rätt för handling och förändring.

Katrineholm – Läge för liv & lust

Ansvarsområde

Service- och tekniknämnden

Service- och tekniknämnden med förvaltning är kommunens gemensamma service- och tjänsteleverantör som på olika sätt främjar visionen om läge för liv och lust. Ansvarar för drift, förvaltning och utveckling av tjänster inom måltid, stadsmiljö och infrastruktur, aktiv fritid och service. Service- och tekniknämnden är kommunens väghållningsmyndighet och trafiknämnd.

I uppdraget ingår tillagning av måltider för servering och distribution till kommunens verksamheter, ansvar för anläggning och skötsel av gång- och cykelvägar, gator, gatubelysning, parker samt fritidsanläggningar. Skötsel av kommunens badplatser, vandringsleder, skog- och naturområden, samordning av felanmälan och beredskap avseende infrastruktur och offentlig miljö ingår också i uppdraget. Att tillhandahålla fritidsanläggningar åt kommunens föreningsliv och medborgare samt administrera bidrag till kommunens idrottsföreningar är en annan viktig del, likaså är att ge stöd till kommunens kärnverksamheter med bilsamordning, lokalvård, vaktmästeri, kommunväxel, logistik samt post- och pakethantering.

Volymutveckling

Service- och tekniknämnden

Volymmått	Utfall 2019	Utfall jan-jun 2020	Prognos 2020	Prognos 2021
Antal besökare i simhallen	84 801	39 750	70 000	110 000
Antal deltagare vid arrangemang/läger inom Sportcentrum	101 145	61 000	75 000	130 000
Antal avtal med föreningar	62	60	65	65
Asfaltsbeläggning, antal kvadratmeter	31 550	7 939	32 000	32 000
Drift/underhåll av kilometer GC-vägar	i.u.	i.u.	i.u.	i.u.
Drift/underhåll av kilometer gatuvägar	i.u.	i.u.	i.u.	i.u.
Antal lunchportioner förskola	281 328	134 027	250 000	280 000
Antal lunchportioner grundskola	595 020	307 766	600 000	600 000
Antal lunchportioner Duveholmsgymnasiet och KTC	134 023	38 539	90 000	150 000
Antal dagsportioner särskilt boende för äldre	127 050	65 483	100 000	120 000
Antal portioner matlåda äldreomsorg	43 571	38 000	65 000	65 000
Antal inkommande samtal per dag i växeln	650	630	650	650
Antal bilar inom bilsamordningen	115	115	117	117

Kommentar till volymmått

Volymmåttarna för antal besökare i simhallen och vid arrangemang och läger är påverkade av pandemin och restriktioner som tillämpats med anledning av Covid-19.

Volymmåttarna för drift och underhåll av GC-vägar och gatuvägar föreslås uteslutas i framtida uppföljningar. Måttet är relativt konstant över tid och bör ersättas med volymmått som tydligare kan kopplas nämndens uppdrag, resurser och resultat.

Under hösten 2020 tillkommer 70 elever från Lindengymnasiet (VVS programmet) till Duveholmsgymnasiet.

Matlådor för äldreomsorgen ökar under 2020 i Katrineholm och sedan april så produceras även matlådor till Flens kommun.

Förutsättningar och mål

Tillväxt, fler jobb & ökad egen försörjning

Det utökade arbetet samarbetet kring de arrangemang som genomförs i kommunen fortsätter. Kommunala verksamheter, näringsliv, föreningsliv och turism samverkar för att kommunen ska dra nytta av de möjligheter evenemangen ger. Syftet är att stärka bilden av Katrineholm, samt förbättra möjligheterna till handel och turism.

Kommunplanens uppdrag att modernisera campingen kommer att startas upp och utvecklingsmöjligheter ska kartläggas.

Se på möjliga framtida samarbeten med jordbrukare inom Katrineholms kommun för att stötta produktutvecklingen för lokala alternativ.

Genom olika projekt t.ex. MIKA-projektet hjälpa fler medborgare till egenförsörjning. Det är också ett sätt att trygga den egna framtida personalförsörjningen.

Resultatmål/Uppdrag	Förutsättningar 2021
Förbättrat företagsklimat KS, BMN, STN, KIAB	I dialog med Länsstyrelsen ta nästa steg med den regionala livsmedelsstrategin.
Ökad sysselsättning KS, BIN, KULN, STN, SOCN, VIAN, VON, KFAB	MIKA-projektet som finansieras av ESF (Europeiska Socialfonden) blir MIKA-metoden. Genom att tillvara ta och utveckla kompetenser för att öka och synliggöra personal till bristyrken såsom kockar, kockassistenter, lokalvårdare och i utveckling även anläggare och skogliga arbeten. Arbetet med MIKA-metoden nyttorealiserar för att minska behovet av försörjningsstöd. MIKA YB är ett ESF projekt som har beviljats och är direkt ett kompletterande utbildningssteg till det tidigare MIKA-projektet. Projektet kommer att starta den 1 juli 2020 och pågå till 31 december 2022. Erfarenheterna från MIKA visar att det behövs ett kompletterande yrkesutbildningssteg i utvecklingstrappan för att nå målet, egen försörjning. Detta utbildningssteg sker i nära samarbete med verksamheterna för de ovanstående bristyrkena och kommer att ske på service- och teknikförvaltningen. Utbildningssteget är individuellt anpassat efter yrkeserfarenhet, språk och behov.

Attraktiva boende- & livsmiljöer

De kommunala motionsspåren rustas upp löpande med ny energieffektiv LED-belysning och nya banunderlag. Ett helhetsgrepp kommer att tas kommande år för att få samtliga spår i samma skötselnivå.

En satsning kommer att göras på kommunens vandringsleder. De kommer att inventeras och skötsel och underhållsåtgärder kommer att vidtas.

En tillgänglighetsinventering (fysisk tillgänglighet) kommer att göras i nämndens fastigheter, idrotts- och fritidsanläggningar. Resultatet kommer dels att användas som underlag till framtida åtgärder och satsningar men även i ett informativt och publikt syfte, t ex på kommunens webbplats.

Lokalvården är oerhört viktig för att skapa trygghet i alla offentliga miljöer.

Resultatmål/Uppdrag	Förutsättningar 2021
---------------------	----------------------

Resultatmål/Uppdrag	Förutsättningar 2021
Tryggare offentliga miljöer KS, BIN, BMN, KULN, STN, SOCN, VIAN, VON, KFAB, KIAB, VSR	I slutet av 2020 startar en ny avtalsperiod med två nya städentreprenörer. Den senaste avtalsperioden har varit utmanande och har gett många lärdomar som plockas med in i det nya avtalet som har en avtalstid som sträcker sig på 2 till 5 år.
Resandet med cykel och till fots ska öka KS, STN	Se resultatmål nedan.
Förbättrad standard på gator, vägar, gång- och cykelvägar KS, STN	Kommunens arbete med administration och hantering av grävstillstånd och grävåterställning kommer digitaliseras i syfte att uppnå en mer effektiv hantering samtidigt som det kan ge en högre kvalitet och bättre upplevd standard på gator, vägar, gång- och cykelvägar.

En stark & trygg skola för bättre kunskaper

Fysisk aktivitet och grundläggande rörelseförståelse är en förutsättning för inläring vilket det idrottspolitiska programmet 2020-2023 tar ansats i. Den idrottsstrategiska gruppen bestående av föreningsrepresentanter, politiker, Sörmlandsidrotten och tjänstepersoner kommer att jobba med att på olika sätt medvetandegöra detta under kommande år.

På grund av coronapandemin hölls simhallen stängd under delar av 2020. Detta påverkade kommunens simundervisning som kommer att prioriteras kommande år.

Inom ramen för det pågående arbetet med utveckling av kommunens skogsförvaltning kommer lämpliga platser och förutsättning för skolskogar att inventeras.

I nya läroplanen ställs ytterligare krav på pedagogik i förskolans verksamhet vilket förändrar förutsättningarna för förvaltningens dagliga drift samtidigt som det förbättrar förutsättningarna för utveckling måltidspedagogik.

Kommunens nya rutiner för specialkost och anpassade måltider som implementerats under hösten 2020 beskriver olika typer av gränsdragningar, exempelvis gällande rätten till specialkost och anpassade måltider inom förskola och skola, samt tydliggör ansvarsfördelningen mellan måltidsverksamheten och bildningsförvaltningen.

Resultatmål/Uppdrag	Förutsättningar 2021
Trygg och utvecklande förskoleverksamhet BIN, KULN, STN	Digitala utbildningsinsatser för tillsatta ombud kommer att genomföras i dialog med bildningsförvaltningen för att utveckla måltidspedagogiken inom förskolorna.
Ökad trygghet i skolan KS, BIN, STN, KFAB	Utifrån förändrade förutsättningar och i dialog med bildningsförvaltningen finns behov av att personal inom service- och teknikförvaltningen även kan anta andra roller för att skapa trygghet för eleverna i skolan. Här är planeringsförutsättningar och gemensamma diskussionsforum en viktig nyckel vid genomförandet med individuella lösningar på respektive skolenhet.
Mer fysisk aktivitet och utveckling av skolmåltiderna ska stärka barns och elevers hälsa och studieresultat KS, BIN, KULN, STN, KFAB	Kommunens nya rutiner beskriver även det praktiska arbetssättet med utökade flervalvsbufféer vilka inkluderar fler elever, därigenom ges ökad trygghet, minskat utanförskap, ökat näringsintag och därmed bättre hälsa för barn och elever. Att skapa en trygg och lugn måltidsmiljö för barn och elever utgör grunden i hela kedjan. Uppföljning av förändringarna kommer ske via enkät till användare av e-tjänsten för ansökan av specialkost och anpassade måltider.

Trygg vård & omsorg

Resultatmål/Uppdrag	Förutsättningar 2021
Ökade förutsättningar för aktiviteter för brukare inom vård och omsorg KULN, VON	Under 2021 planeras för en utökning av de sociala aktiviteterna i samverkan med vård- och omsorgsförvaltningen för att även innefatta funktionsnedsättningsområdet. Under 2021 kommer fler aktiviteter för äldre kunna utföras då det nya köket och restaurangen på Dufvegården planeras att öppna.
Måltiderna inom vård och omsorg ska utvecklas STN, VON	Det finns behov av riktad nutritionsutbildning för hemtjänstpersonal och personal inom funktionsnedsättningsområdet. I samråd med vård- och omsorgsförvaltningen planeras för en digital utbildning. Uppföljning av måltider för kunder med matdistribution skall förbättras. Med hjälp av enkäter som följer upp nöjdheten kring matlådan samt hur väl kostråd för äldre följs, även inom funktionsnedsättningsområdet skall en bra uppföljningsmetod tas fram. Maten för kommunens matdistribution ska näringsvärdesberäknas regelbundet. Under 2021 kommer kommunens matlåda att fortsätta förbättras samt marknadsföras i pensionärsgrupper. Produktionen av matlådorna planeras att flytta till nya äldreboendet Dufvegården.
Förebyggande och tidiga insatser för barn och unga ska prioriteras KS, BIN, KULN, STN, SOCN	Se resultatmål nedan.
Färre barn och unga ska utsättas för risk att skadas till följd av eget eller andras bruk av tobak, alkohol eller narkotika KS, BIN, BMN, KULN, STN, SOCN	Barn och unga ska växa upp under trygga och goda förhållanden. Service- och teknikförvaltningen ska med stöd i det idrottspolitiska programmet 2020-2023 medverka till att kommunen tar fram ett exempel på en ANDTS-policy som kommunens föreningar enkelt kan tillämpa i sina verksamheter. Miljöer där barn vistas, exempelvis lekplatser, idrottsplatser och badplatser som är inom förvaltningens skötseluppdrag, ska göras rökfria. I uppdraget ingår även att medvetandegöra och följa upp efterlevnaden av den nya utökade lagstiftningen kring tobak som trätt i kraft under 2019.

Ett rikt kultur- idrotts- & fritidsliv

Den nya ishallen på Backavallen är i bruk, öppettider och resursplanering ska trimmas in. Projekt Backavallen fortsätter med år 2 som består av byggnation av servicebyggnad med nya omklädningsrum. Backavallens energianvändning kommer också att ses över och effektiviseras med bland annat solenergi från den nya ishallens tak.

Katrineholms kommun ska arbeta aktivt för en bättre folkhälsa. Målet för kommunens folkhälsoarbete är en god och jämlik hälsa i hela befolkningen och att bidra till att hälsoklyftorna i samhället minskar.

Resultatmål/Uppdrag	Förutsättningar 2021
Fler ska delta aktivt i kultur-, idrotts- och fritidslivet KS, BIN, KULN, STN, SOCN, VON	Tillämpningen av de nya riktlinjerna för service- och teknisknämndens föreningsbidrag fortsätter, likaså föreningarnas handbok (metodstöd) och årshjul. Stöd och lyhördhet kommer att behövas till kommunens föreningar som under året på olika sätt påverkats av pandemin.

Resultatmål/Uppdrag	Förutsättningar 2021
Kultur, idrott och fritid för barn och unga ska prioriteras KS, BIN, KULN, STN, VON	Coronapandemin har satt folkhälsan högt på agendan. Dietist samt kommunstrateg planerar riktade insatser för förbättrad folkhälsa med fokus på unga.
Jämställda kultur- och fritidsverksamheter KS, BIN, KULN, STN, VON	Se resultatmål överst.

Hållbar miljö

Under 2021 kommer service- och tekniknämndens verksamheter att fortsätta arbeta strukturerat för att nå miljömålen enligt Agenda 2030.

Utveckling av förvaltningens omlastningscentral i dialog med övriga förvaltningar i kommunen. Både ur ett miljöperspektiv men även ett kommunekonomiskt perspektiv. Detta med möjlighet att minska miljöpåverkan med hjälp av god transporteffektivitet, högre fyllnadsgrad och kortare körsträckor.

Utbyte av belysningsarmaturer återupptas för att med modern teknik och LED-armatur uppnå miljövinster och energieffektiviseringar.

Möjligheter för automatbevattning byggs ut i syfte att minska på resursintensiva arbetsmoment men även för att kunna hantera effekter av begränsningar i kommande bevattningsförbud och jämna ut den totala mängden vattenförbrukning.

Fortsatt arbete med klimatsmarta måltider för att minska kommunens klimatpåverkan. Stärka kommunens arbete kring kunskapsspridning om klimatsmarta livsmedelsval, med hjälp av digitaliserade lösningar.

Resultatmål/Uppdrag	Förutsättningar 2021
Ökad andel miljöfordon i kommunens verksamheter STN, KFAB, KIAB	Ny upphandling av personbilar kommer gälla från 2021 vilket kommer innebära att 60 fordon eller ca 50 % av personbilsflottan kommer att bytas ut. Utbytet kommer även utöver biogasfordon att innefatta en övergång till elbilar på landsbygden. En utbyggnad av infrastrukturen på landsbygden med laddmöjlighet kommer ske. Detta blir ett bra steg i rätt riktning mot en fossilfri fordonsflotta 2030.
Ökad energieffektivitet i kommunens lokaler KS, BIN, KULN, STN, SOCN, VIAN, VON, KFAB, KIAB	Arbetet med att energieffektivisera kommunens lokaler och anläggningar fortsätter. Projekt Backavallen kommer att arbeta intensivt med energianvändning och med hjälp av ny teknik minska energiförbrukningen.
Minskade utsläpp av näringsämnen och föroreningar till sjöar och vattendrag KS, BMN, STN, KVAAB	Det kommungemensamma arbetet med kommunens dagvattenhantering fortsätter.
Nedskräpningen ska minska KS, BIN, BMN, STN, KFAB, KIAB, KVAAB	En skräpmätning kommer att genomföras 2021.
Biologisk mångfald ska främjas genom aktiva åtgärder och naturskydd KS, STN	Fler och nya insektshotell ska byggas och placeras ut i kommunen för en ökad biologisk mångfald. Grönytor som idag är klippytor inventeras i syfte att hitta lämpliga ytor för omställning till ängsmarker.
Klimatsmarta måltider i kommunens måltidsverksamhet STN	Fasa ut och ersätta användandet av plastmaterial, såsom engångsartiklar, med miljövänliga alternativ i de kommunala verksamheterna. Arbeta efter måltidspolitiska programmet samt den regionala livsmedelsstrategin för att bland annat minska på mängden kött, minska importerade livsmedel samt öka livsmedel i säsong. Under 2021 kommer förvaltningen följa upp matsvinnet efter Livsmedelsverkets nu framtagna nationella metod.

Attraktiv arbetsgivare & effektiv organisation

Ekonomi

Inför 2021 råder det en stor osäkerhet kring faktorer som påverkar nämndens ekonomi. Förutom den redan minskade ramen på 2,1 miljoner kronor tillkommer yttre faktorer som påverkar ekonomin. Bland dessa kan nämnas ökade kostnader avseende gatubelysning, ökade livsmedelskostnader, utebliven uppräknings av intäkter gällande yttre skötsel för KFABs verksamhetsfastigheter, osäkra skogsintäkter (*se särskilt beredningsuppdrag*), samt utebliven kompensation för övriga kostnadsökningar.

Till följd av att nämnden i budgetförslaget ej får täckning för löne- och övriga kostnadsökningar så kommer ett effektiviserings- men också prioriteringsarbete att behöva göras, vilket innebär en sänkt ambitionsnivå inom vissa områden.

För att minska den ekonomiska sårbarheten behöver till exempel den interna rörligheten och kompetensen öka och ersättning av vakanta tjänster och pensionsavgångar omprövas.

Digitalisering

Digitaliseringsarbetet fortsätta att genomsyra hela verksamheten. Medarbetare ska erbjudas kompetensutveckling för att möjliggöra detta.

Uppgraderat verksamhetssystem för park och gata & anläggning digitaliserar och förbättrar enheternas förutsättningar för planering och styrning. Grävskadorna kommer att hanteras digitalt, se attraktiva boende- och livsmiljöer.

En investering kommer att göras i ett nytt kostdataprogram, då nuvarande kostdataprogram kommer att försvinna. För att framtida kostdataprogram ska passa verksamheten och därmed kunna nyttjas så effektivt som möjligt görs 2020 en omvärldsanalys samt en intern kartläggning av verksamhetens behov.

Inköp av fjärrstyrd elektrisk robotgräsklippare som underlättar vid resurskrävande svåråtkomlig gräsklippning (slänter, lutningar).

Fortsatt arbete med utbyte av traditionella lås på uthyrningsbara lokaler till en nyckelfri hantering.

Konsekvenser av coronapandemin

I nuläget är det svårt att se vilka ekonomiska konsekvenser coronapandemin kommer att ge för 2021.

Samverkan internt och externt

Under 2020 har service- och teknikförvaltningen och kulturförvaltningen haft en gemensam förvaltningschef. Samarbetet mellan förvaltningarna kommer att utvecklas ytterligare, vilket förväntas ge en effektivare verksamhet och positiva ekonomiska effekter.

Kommunens fastigheter ägs och förvaltas till största delen av det kommunala fastighetsbolaget KFAB, men det finns även ägande i kommunen och därtill fastighetsförvaltande i flertalet av de kommunala förvaltningarna. En gemensam struktur och ordning behöver införas för att det samlade värdet av kommunens fastigheter ska kunna bibehållas på sikt.

Under 2021 kommer samarbetet i projekt tillsammans med samhällsbyggnadsförvaltningen fortsätta att utvecklas. Genom samordning uppnås högre kompetens, bättre effektivitet och kvalitet.

Samarbete och dialog med närliggande kommuner skall fortsätta att utvecklas.

Resultatmål/Uppdrag	Förutsättningar 2021
Säkrad kompetensförsörjning KS, BIN, KULN, STN, SOCN, VIAN, VON	Service- och teknikförvaltningen fortsätter att ta ett stort socialt ansvar genom olika stödanställningar och ökade heltidsanställningar på förvaltningen, vilket medför en utmaning för att fortsätta ha en kostnadseffektiv organisation. Strategin är en långsiktig och hållbar personalförsörjning. Det i sig ställer också krav på större samverkan inom hela kommunkoncernen.
Ökat medarbetarengagemang KS, BIN, KULN, STN, SOCN, VIAN, VON	Service- och teknikförvaltningen fortsätter att uppmärksamma och lyfta fram framgångar och goda initiativ i verksamheten. Nämndens idépriser är ett exempel på detta.
Förbättrad hälsa för kommunens medarbetare KS, BIN, KULN, STN, SOCN, VIAN, VON	Förvaltningen finns med i arbetsgruppen för kommunens interna hälsovecka.
Kommunens tillgänglighet för invånarna ska öka KS, BIN, BMN, KULN, STN, SOCN, VIAN, VON	Ny upphandlad grundkarta i kommunen påverkar ett antal verksamhetssystem och ger bättre möjligheter för informativa tjänster för våra medborgare.
Ökad digital delaktighet KS, BIN, KULN, STN, SOCN, VIAN, VON	En ny omfattande upphandling för växelssystem och operatörstjänster kommer att genomföras under 2021. Ekonomiskt finns viss besparingspotential på systemsidan medan besparingen på operatörsdelen skedde vid förra upphandlingen 2017. Möjligheter finns till utökad digital samverkan både inom kommunen genom en ny växelplattform och gentemot medborgarna genom nya tjänster på operatörssidan.
Ökad effektivitet genom nya samverkansformer internt och externt KS, BIN, BMN, KULN, STN, SOCN, VIAN, VON, KFAB, KIAB, KVAAB, VSR	I samarbete med vård- och omsorgsförvaltningen bygga upp ett lager av skyddsutrustning som skall räcka minst en månad vid händelse av nu pandemi eller annan krishändelse. Öppnandet av det nya äldreboendet Dufvegården kommer ge ökade driftkostnader för måltider. I samverkan med vård- och omsorgsförvaltningen skall en åtgärdsplan tas fram, då behovet av SÄBO platser inte ökar i den takt som det var planerat för. Tillkommande förskolor under 2019-2020 kommer att ge ekonomiska konsekvenser under 2021. En eventuell minskning av barngrupperna kommer ge ökade driftkostnader för städning och måltider.
Resultatet ska uppgå till minst en procent av skatteintäkterna KS, BIN, BMN, KULN, STN, SOCN, VIAN, VON	
Nettodriftskostnaderna ska inte öka snabbare än skatteintäkterna KS, BIN, BMN, KULN, STN, SOCN, VIAN, VON	Utmaningen med ökade livsmedelskostnader fortgår. Under 2021 skall en ny livsmedelsupphandling genomföras och kommunen kommer följa upphandlingsmyndighetens nya riktlinjer, kost och näringspolicy, samt den regionala livsmedelsstrategin för livsmedelsursprung för offentliga måltider.

Särskilda beredningsuppdrag

Plan för arbete med jämförelser och goda exempel

Under 2020 genomfördes ett första arbete med jämförelser och goda exempel med fokus på att hitta lämpliga nyckeltal och andra kommuner med liknande socioekonomiska förutsättningar. Jämförelsen utgick från nedanstående frågeställningar och gjordes gemensamt med kulturförvaltningen.

1. Vilka nyckeltal finns avseende respektive område idag?
2. Vilken information finns bakom nyckeltalen? Vad betyder nyckeltalen och vad inkluderas?
3. Vilka skillnader finns i kostnad för respektive område?
4. Finns den kvalitativa skillnader mellan Katrineholm och jämförelsekommunerna?
5. Vilka förändringar skulle kunna göras för att effektivisera vår organisation och dra nytta av erfarenheterna från andra kommuner inom respektive område?
6. Vilka nyckeltal kan användas på lång sikt för att jämföra områdena ovan?
7. Finns det andra mätvärden/nyckeltal som vore bättre att mäta än de som framkommit i jämförelsen?

Fokusområden för service- och teknikförvaltningen var städ, park och måltid. Utifrån resultaten från frågeställningarna ovan kommer arbetet under 2021 att fokusera på att hitta möjliga lösningar på att eventuellt anpassa verksamheterna enligt resultat från jämförelsen 2020. Fokus kommer också att vara att hitta jämförbara nyckeltal och mätverktyg för att undvika att jämföra äpplen och päron. Under 2021 kommer jämförelserna alltså att fortsätta titta på fråga 4 -- 7 enligt ovan. I sökandet efter jämförbara nyckeltal kan det också vara intressant att titta på kommuner som är jämförbara i andra aspekter än enbart socioekonomi som exempelvis storlek eller befolkningssammansättning.

Effektivisera lokalanvändningen

Uppdrag till samtliga nämnder att effektivisera lokalanvändningen i syfte att minska kommunens lokalkostnader. Nämnderna ska se över sina lokaler och utreda olika möjligheter att effektivisera lokalanvändningen, till exempel genom att lämna lokaler som inte är nödvändiga för verksamheten, ökad yteffektivitet, ökad samverkan med andra nämnder eller andra åtgärder som bidrar till lägre lokalkostnader.

Ett arbete i enlighet med uppdraget gjordes i samband med att Service- och teknikförvaltningen flyttade till och samlokaliseras på Västgötagatan för ett par år sedan. Behoven är dock föränderliga över tid och den tid vi nu går igenom med en global pandemi, påskyndar sannolikt utvecklingen mot flexiblare arbetsätt och arbetsplatser och därmed ett minskat behov av egna kontorsrum, vilket på sikt kan leda till effektivisering av kontorsytor. Detta är något som behöver bevakas och prövas vartefter.

Ett fortsatt arbete bör ske med utveckling av omlastningscentralen i samverkan med kommunens olika verksamheter för att ännu bättre ta tillvara på den kunskap och logistikfunktion som byggts upp.

Service- och teknikförvaltningen och Samhällsbyggnadsförvaltningen har ett pågående utvecklingsarbete kring förvaltningarnas samverkan kring kommunens egna fastigheter och deltar

också i processen kring samordning, organisation och struktur för kommunens framtida lokalförsörjning och kontaktvägar gentemot fastighetsbolagen.

Åtgärder för att minska omfattningen av interndebiteringar

Service- och tekniknämnden, samt övriga nämnder, har fått i uppdrag att ta fram konkreta förslag på hur ytterligare steg ska tas för att komma vidare i arbetet med att minska omfattningen av interndebiteringar.

Ett arbete pågår för att utveckla projektarbete och projektuppföljning över förvaltningsgränser. Tidigare har respektive förvaltning (service- och teknikförvaltningen och samhällsbyggnadsförvaltningen) haft separata projektuppföljningar kopplade till samma projekt, med det nya ekonomisystemet kan administrationen minskas genom en gemensam projektuppföljning.

När det gäller övriga interndebiteringar som t ex växeltelefoni, postgång, vaktmästeri och måltider skulle delar skulle kunna återgå till att vara ramfinansierade i syfte att uppnå en förenklad administration. En eventuell återgång till ramfinansierad verksamhet behöver föregås av en noggrann utredning och rutiner för årliga uppräknings behöver fastställas.

Strategi för förvaltning av kommunens skog

Uppdrag till samhällsbyggnadsförvaltningen och service- och tekniknämnden att ta fram förslag på strategi för förvaltning av kommunens skog. I uppdraget ingår att ta hänsyn till flera perspektiv som naturskydd, rekreation och friluftsliv, ekonomi och organisation. I uppdraget ingår också att ge förslag på en hållbar och långsiktig skogsförvaltning som överensstämmer med kommunens styrdokument som översiktsplan, grönplan och kommunplan. En ny skogsbruksplan har påvisat behov av återinvesteringar i kommunens skog avseende skötsel vilket också medför konsekvenser i form av minskade intäkter till kommunen.

Sammanfattning

Katrineholm har under 2019 inventerat sin skogsmark i samband med framtagandet av en ny skogsbruksplan. Utifrån perspektiv som naturskydd, rekreation och friluftsliv, ekonomi och organisation föreslås nedan ett antal punkter för att uppnå en hållbar och långsiktig skogsförvaltning som överensstämmer med kommunens styrdokument som översiktsplan, grönplan och översiktsplan.

Katrineholms kommuns skogsinnehav

Katrineholms kommun äger idag 1265 ha skogsmark (se bilaga 1).

- Tätortsnära skogsmark 973 ha
- Produktiv skogsmark 292 ha

Miljöcertifiering, FSC

Katrineholms kommun är miljöcertifierade enligt Forest Stewardship Council, FSC, som uppmanar till ett miljöanpassat, samhällsnyttigt och ekonomiskt livskraftigt bruk av världens skogar.

FSC-certifierade skogsägare ska följa nationella och lokala lagar som rör miljöhänsyn, skogsbruk och ekonomi och bindande internationella överenskommelser. FSC-skogsbrukare ska därutöver följa FSC:s särskilda regler. FSC:s hänsynsregler slår bland annat vakt om hotade djur och växter markens framtida förmåga att bära skog säkra och sunda arbetsvillkor för dem som arbetar i skogen ur folks rättigheter.

FSC ställer krav på att medlemsorganisationerna avsätter areal för naturskydd och miljöhänsyn. I Katrineholms kommun är 34 % av skogsmarken förlagd med olika typer av naturhänsyn.

Marknadsvärde skogsmarken

Marknadsvärdet för kommunens skogsmark bedöms med 2020 års penningnivå motsvara ca 170 miljoner kronor. För att bibehålla marknadsvärdet på sikt (30 år) behövs ett antal åtgärder vidtas. Om dessa åtgärder vidtas finns också möjlighet till en framtida avkastning.

Genomförd inventering påvisar stora behov av skogliga åtgärder som plantering, röjning, gallring, naturvård etc. för att öka produktionen och attraktiviteten. Dagens ekonomiska avkastning behöver minskas och istället återinvesteras i skogliga åtgärder. En rimlig hållbar avkastning är 500 tkr årligen där 350 tkr återinvesteras vilket ger ett ekonomiskt årligt resultat till kommunen motsvarande 150 tkr.

Granbarkborren

Granbarkborren är en naturligt förekommande skadeinsekt men sedan några år med torra somrar har granbarkborren och de skador som den orsakar i granskogen ökat dramatiskt. Angreppen påverkar skötselplaner och planerade åtgärder tänkta att ge skoglig avkastning. Skadad skog ger en avkastning motsvarande 20-50 %. Även Katrineholm är hårt drabbat av granbarkborrens skador. Inventering och åtgärder görs löpande.

Vad säger kommunplanen?

Kommunplanen har ett flertal resultat- och utredningsmål som syftar till att ta tillvara på det mervärde (ej ekonomiskt värde) som kommunens skogsmark kan ge kommunens medborgare och gäster. Tre exempel nedan. En förutsättning för att uppnå dessa är att hitta en ansvarsfull hantering och skötsel av kommunens skogsmark.

- Utredningsmål; förutsättningar för att starta en naturskola och inventering av lämpliga platser för utomhuspedagogik, så kallade skolskogar
- Utredningsmål; skydd och utveckling av attraktiva och tätortsnära naturområden för friluftsliv
- Resultatmål: biologisk mångfald ska främjas genom aktiva åtgärder och naturskydd

Vad behöver göras?

- Justera ansvar och roller i kommunens organisation. Flytta det strategiska arbetet (inkl. skogsekonomin) med kommunens skogsmark till samhällsbyggnadsförvaltningen där övriga mark och exploateringsfrågor hanteras, behålla det operativa arbetet i service- och teknikförvaltningen som utförarorganisation.
- Justera (minska) nivåerna på planerad ekonomisk avkastning och återinvestera den i form av

- skogliga åtgärder.
- Justera respektive nämnds rambudget med motsvarande.

Årliga skogsintäkter, KS/SBF	-150 tkr
Förvaltningskostnad, KS/SBF	200 tkr
Intäktsbortfall, STN	1000 tkr
- Utredda möjligheten att sköta den skogliga ekonomin i skogsfond eller liknade för mer långsiktig ekonomisk hantering.

Möjligheter, potential och osäkerheter

- Bilda kommunala naturreservat som också kan ge stora intäkter, med egen fond som hanterar bidrag och skötselkostnader, utesluts då ur den kommunala skogsekonomin.
- Utvecklingsprojekt med LONA-bidrag.
- Utvecklingsprojekt skötselbidrag Skogsstyrelsen.
- Konsekvenser av granbarkborrens skador, går ej att svara på i dagsläget.

Utreda mark- och fastighetsförhållanden vid Värmbols idrottsplats

Uppdrag till samhällsbyggnadsförvaltningen och service- och tekniknämnden att utreda mark- och fastighetsförhållanden vid Värmbols idrottsplats. I uppdraget ingår att kartlägga nuvarande förhållanden avseende mark, fastighet, drift, förvaltning, bidrag och avtal. I uppdraget ingår också att ge förslag på en hållbar och långsiktig hantering som överensstämmer med kommunens översiktsplan och viljeinriktning avseende fritid och folkhälsa. Uppdraget ska innehålla förslag på möjlig utveckling och lösningar med tillhörande ekonomiska kalkyler. Uppdraget ska genomföras i samråd med berörda parter.

Bakgrund

Värmbols FC (nedan kallad "föreningen") har en längre tid fört diskussion med kommunen (med kommunens mark- och exploateringschef sedan 2017) angående ägandeskap, drift och underhåll inom Värmbols Idrottsplats inklusive angränsande ytor. Idag så äger föreningen B-plan, klubbhuset, speakerbås och enklare förråd inom området. Byggnaderna står på ofrigrund då kommunen äger marken inom Värmbols IP liksom angränsande C-plan och "grusplanen". Föreningen har till kommunen tidigare (2017 och 2020) framfört att de varit intresserade av att köpa den delen av Värmbols IP där klubbhuset och ett enklare förråd står. Efter möten under våren 2020 där frågan diskuterats liksom hur driften av Värmbols IP skall ske framöver, har föreningen framfört till kommunen att de är villiga att diskutera en försäljning av deras byggnader istället. Då de vill renodla sin verksamhet mera och kunna lägga resurser på att utveckla kärnverksamheten som är fotbollsverksamhet. Föreningen har vidare framfört att om de skall kunna utvecklas framöver, så är det endast möjligt om kommunen övertar den formella driften av anläggningen.

Värmbols idrottsplats

Värmbols IP ligger i västra delen av Katrineholm och i anslutning till stadsdelarna Genne, Luvsjön och Värmbol. I kommunens översiktsplan är området markerat som renodlat idrottsområde.

Anläggningen består idag av 3 st fotbollsplaner (A-C-plan) samt en äldre grusplan. Under 2019

anlade kommunen en konstgräsplan på A-planen. B-planen med intilliggande områden ägs av föreningen. A och C-planen, liksom grusplanen som ligger strax öster om idrottsplatsen ägs av kommunen. Driften av A-planen (konstgräsplanen) sköts av kommunen, övriga planer, ytor och byggnader inom idrottsplatsen sköter föreningen om idag.

Nyttjanderätt

Föreningen får idag disponera hela anläggningen (exklusive konstgräsplanen) mot att de står för skötsel enligt ovan. Konstgräsplanens nyttjande regleras av tidigare upprättat nyttjanderättsavtal från 2019 (*bilaga 2*).

Föreningsbidrag

Föreningen får idag ett anläggningsbidrag motsvarande 123 586 kr (år 2020) för drift och skötsel av anläggningen och dess byggnader. Utöver detta har föreningen rätt att söka övriga föreningsbidrag för sin verksamhet som en av service- och tekniknämndens registrerade föreningar.

Extern Värdering

Forum Fastighetsekonomi AB fick genom Hans Westin i uppdrag mars 2020 att fastighetsvärdera de delar som tillhör föreningen (*bilaga 3*). En besiktning av området och byggnader genomfördes 2020-03-11 tillsammans med en representant från föreningen. Försäljning eller förvärv av idrottsplatser är sällsynt på den "öppna marknaden" varför en normal ortsprisjämförelse är svår att göra. Kommunen har idag inga planer på att detaljplanera området för bebyggelse, då kommunen lagt ner stora kostnader i anläggning bl.a. upprustning av värmesystemet i klubbhuset liksom i en ny konstgräsplan. Idrottsplatsens läge medför att det blir en naturlig samlingsplats för barn och ungdomar i intilliggande bostadsområden.

Utifrån underlagen och resultatet av den bifogade värderingen gör kommunen följande antaganden och korrigeringar: Marknadsvärdet för marken bör bedömas som råmark, då marken ej kommer att kunna detaljplaneras för annan verksamhet än idag inom överskådlig framtid. Det i jämförelse med en tidigare försäljning i kommunen av fastigheten Vägskälet 17, där marken för en fotbollsplan såldes till kommunen. I den försäljningen var syftet att ändra och utveckla markanvändningen till kontor och lagerverksamhet. Några sådana planer finns inte för Värmbols IP, då kommunen har för avsikt att utveckla intilliggande bostadsområden och behålla Värmbols IP som en viktig samlingspunkt i området. Utifrån det bedöms marknadsvärdet för hela B-plan uppgå till 250 000 kr 10 948 m², *se bilaga 4*. En del av B-planens område ligger inom den yta som konst-gräsplanen är anlagd på, A-planen, *se bilaga 5*.

Därtill kommer marknadsvärdet för byggnaderna som är uppförda på ofrigrund. Byggnaderna är uppförda under ca 50 år och har överlag ett normalt underhåll utifrån ålder och funktion. Användningen av byggnaderna är utformade för att fungera för pågående verksamhet. Möjligheten till annan användning bedöms vara begränsad, möjligen skulle någon mindre del kunna hyras ut som kontor. Därav bedöms användningen av lokalerna för annan verksamhet än för idrotts/föreningsverksamhet vara begränsad. Marknadsvärdet bedöms därav uppgå till 750 000 kr för alla ingående byggnader, *se bilaga 4*.

Totalt bedöms därmed värdet av marken och byggnaderna som ägas idag av föreningen uppgå till: 1 000 000 kr.

Parkering Värmbols IP

Idag finns en grusad och belyst parkering i anslutning till Värmbols IP. Parkeringen ligger på kommunens mark. Driften av belysningen går enligt uppgift på abonnemanget för föreningens klubbhus. I anslutning till parkeringen finns även möjlighet att parkera cyklar och mopeder.

Utanför området strax norr om C-planen finns en "grusplan". Där har tidigare spelats fotboll året runt men är i dagsläget ej aktuellt att använda för det, då bl.a. konstgräsplanen (A-planen) möjliggör aktivitet året runt. Tidigare har grusplanen använts till Valborgsmässosfirande. Läget på grusplanen försvårar att i framtida kunna bebygga området. Förslag är att istället göra del av grusplanen till parkering och övriga delar kunna utnyttjas i verksamheten vid Värmbols IP och av allmänheten t.ex. gräsytor, teknikplan med mål etc.

Möjliga utvecklingar

En renodling av ägandeskap, förvaltning och skötsel av området i sin helhet kan vara önskvärt för att bibehålla Värmbols idrottsplats som en anrik och välskött idrottsanläggning. Detta i linje med kommunens översiktsplan. En sådan renodling skulle kunna innebära att kommunen tar över ägandeskapet av hela anläggningen. Detta skulle då även medföra att föreningens anläggningsbidrag justeras ner och kommunen får ett utökad skötseluppdrag.

- Köp av föreningsägda fastigheten Pepparriskan 1, byggnader på fastigheten Pepparriskan 2, 1 000 000 kr.
- Ökade årliga driftskostnader (minskade bidrag, utökad skötsel) för Katrineholms kommun 122 891 kr.

Ett andra alternativ kan vara att kommunen köper den del av fastigheten Pepparriskan 1 som togs i anspråk när kommunens konstgräsplan anlades. Ett köp motsvarande 50 000 kr.

Ett tredje alternativ kan vara att kommunen och föreningen fortsätter att samverka enligt nuvarande ägarförhållanden, men förtydligar nyttjanderätts- och skötselavtal så att inga tveksamheter råder den dagen ett förändrat ägandeskap kan bli aktuellt på området.

Efter ställningstaganden kring nyttan och mervärdet för kommunen vid genomförande av de olika alternativen, förordar beredningsuppdragets arbetsgrupp (Mats Lundevaller Mark- och exploateringschef, Dennis Carlson Utvecklingsledare, Magnus Rostedt Fastighetsförvaltare, Karin Engvall Avdelningschef, Sari Eriksson Kommundirektör) alternativ nummer tre. Föreningen är inte enig med arbetsgruppens förslag och förordande.

Utreda möjlig utveckling för gymnastik och boule

Uppdrag till service- och tekniknämnden att utreda möjlig utveckling för gymnastik och boule. Idag samsas gymnastik, boule och tennis under samma tak i Sportcentrumområdet. Då gymnastiken är en av kommunens snabbast växande idrotter för barn- och unga behöver lokalytorna för verksamheten ses över, i detta påverkas även lokalytor för boule. I uppdraget ingår det att nyttja befintliga resurser på bästa sätt. Uppdraget ska innehålla förslag på möjlig utveckling och lösningar med tillhörande ekonomiska kalkyler. Uppdraget ska genomföras i samråd med berörda parter.

Bakgrund

Katrineholms gymnastikföreningar, som just nu arbetar med en sammanslagning till en gemensam

förening (nedan kallad "gymnastikföreningen") bedriver sin verksamhet i den gemensamma gymnastik-, boule- och tennishallen men även i kommunens ordinarie idrottshallar. Sedan gymnastikhallen iordningställdes 2011 som en del i den dåvarande tennishallen, har gymnastikföreningens verksamhet utökats med fler träningsgrupper och fler utövare.

Gymnastikföreningen med en växande verksamhet har påtalat behov av större lokalytor med specifik gymnastikanpassning. För att möta upp detta har möjligheter för en omstrukturering av lokalytorna i den gemensamma tennis-, gymnastik- och boulehallen utretts. Det alternativ som föreningen tillsammans med kommunen förespråkar innebär en utökning av gymnastikdelen i den gemensamma gymnastik-, boule- och tennishallen. Detta skulle innebära att ytorna som idag är avsedda för boule, gymnastik anpassas. Ytorna för gymnastik utökas då med 26 % (från 950 m² till 1285 m²). Gymnastikföreningen får då de förutsättningar de idag saknar för att bedriva sin växande verksamhet.

För att tillmötesgå verksamheten avsedd för boule, byggs de nuvarande utomhusbanorna in och görs möjliga för en året-runt-verksamhet. I nybyggnationen planeras en servicedel med toaletter och samlingsyta och på utsidan iordningställs en yta för parkeringsplatser och tillfartsväg.

Värt att nämna är möjligheten i att flytta bouleverksamheten till andra befintliga lokaler i kommunen. Det alternativet har också utretts, men utan framgång då det i dagsläget inte finns lokaler med förutsättningar till ändamålet.

Katrineholms gymnastikföreningar

I nuvarande gymnastikhall tränar två föreningar, GK Katrineholmsgymnasterna (GKKG) och Katrineholms gymnastikförening (KGF). De två föreningarna kommer att slås ihop till en förening 2021.

GKKG har idag ca 21 olika träningsgrupper och 2019 hade föreningen 680 medlemmar. Föreningen bedriver verksamhet i gymnastikhallen ca fyra kvällar i veckan, undantaget ett sommaruppehåll. GKKG har även verksamhet i fler av kommunens idrottshallar.

KGF har ca 7 olika träningsgrupper och 2019 hade föreningen 300 medlemmar. Föreningen har träningar i hallen ca tre kvällar i veckan.

Katrineholms bouleförening

Boulealliansen i Katrineholm består av 5 föreningar med ca 35 medlemmar i varje förening. I dag nyttjas inomhus banorna under vintertid och när vädret inte tillåter utomhusspel. För medlemmarna i bouleföreningarna är de sociala ytorna och tillgängligheten till och i lokalen viktiga delar. I nuvarande lokal är dessa komponenter inte helt optimala.

Fakta om gymnastik- boule- och tennishallen

Hallen byggdes 1976 + 1982, då med 4 tennisbanor.

2011 byggdes 2 av de 4 tennisbanorna om och blev aktivitetsytor för gymnastik och boule.

Utomhusbanor för boule anlades 2013.

2018-2019 rustades hallen upp med ny ventilation och nytt värmesystem.

Effektivisera kostverksamheten

Uppdrag till service- och tekniknämnden att se över strukturen för tillagnings- och mottagningskök, i syfte att effektivisera kostverksamheten. I uppdraget ska beaktas att ett produktionskök och en restaurang för allmänheten ska öppnas när Dufvegården är fullbelagt.

Att öppna Dufvegårdens produktionskök och en öppen restaurang med befintligt antal äldre i boende kommer medföra ökade kostnader för kommunen. En beräknad budget på 380 säboplatser och en öppen restaurang ger nedanstående utfall.

- *Tillkommande intäkt för restaurangen med ca 40-tal externa gäster per dag skulle då bli en ökad intäkt på ca 800 tkr.*
- *Tillkommande kostnader: 1 800 tkr i ökade personalkostnader samt 500 tkr i förbrukningsvaror. Detta skulle medföra en ökad driftkostnad på 1 500 tkr per år vilket motsvarar en ökad portionspris på 9,50 kr per portion för hela verksamheten*

Enligt tidigare utredningar är ett produktionskök mer kostnadseffektivt att bedriva än ett mottagningskök om en förskola har fem eller fler avdelningar. Detta är den struktur som service- och teknikförvaltningen har förhållit sig till vid planering av produktions- och mottagningskök. Att lägga ner ett produktionskök är därför ingen effektiv besparing utan ett gemensamt synsätt behöver finnas tillsammans med bildningsförvaltningen och vård- och omsorgsförvaltningen.

Service- och tekniknämnden önskar ett nytt beredningsuppdrag tillsammans med bildningsnämnden och vård- och omsorgsnämnden, där nämnderna tillsammans ser över möjliga effektiviseringar inför budget 2022.

- **Struktur**

Se bilaga 6: Organisationsskiss Mat och måltider

Förslag till revidering av taxor och avgifter

Förändring av gällande hyror och avgifter

- Prislistan för nya ishallen (*Backavallen – ishallar*) och Krämbolsstugan (*lokal centralt*) träder i kraft från 1 oktober 2020 efter beslut. (*se bilaga 7*)
- Övriga hyror och avgifter gäller från 1 januari 2021. Service- och tekniknämnden avstår prishöjningar för år 2021, då föreningar har det ekonomiskt ansträngt pga. coronapandemin. (*se bilaga 7*)
- Förslag om införande av indexreglering av hyror och avgifter för att justera priserna i förhållande till KPI-utvecklingen (konsumtprisindex) och ska återspegla det aktuella prisläget för nästkommande år och löper årligen. (*se bilaga 8*)
- Förslag om införande av klausul för "ej listade hyror och avgifter". Objekt för uthyrning där hyror och avgifter inte är listade i prislistan kommer att prissättas och beslutas av förvaltningen internt och debiteras beställaren. (*se bilaga 8*)

Förändring av gällande extern prislista för måltider

- Förslag om prisjustering för måltider. (*se bilaga 9*)

Preliminär driftsbudget

	2020	2021		
Förvaltning/Avd/Enhet	Budget (tkr)	Intäkter (tkr)	Kostnader (tkr)	Totalbudget (tkr)
Summa				

Nämnd	Budget (tkr)
Service- och tekniknämnden	115 522

Förslag till investerings- och exploateringsplan

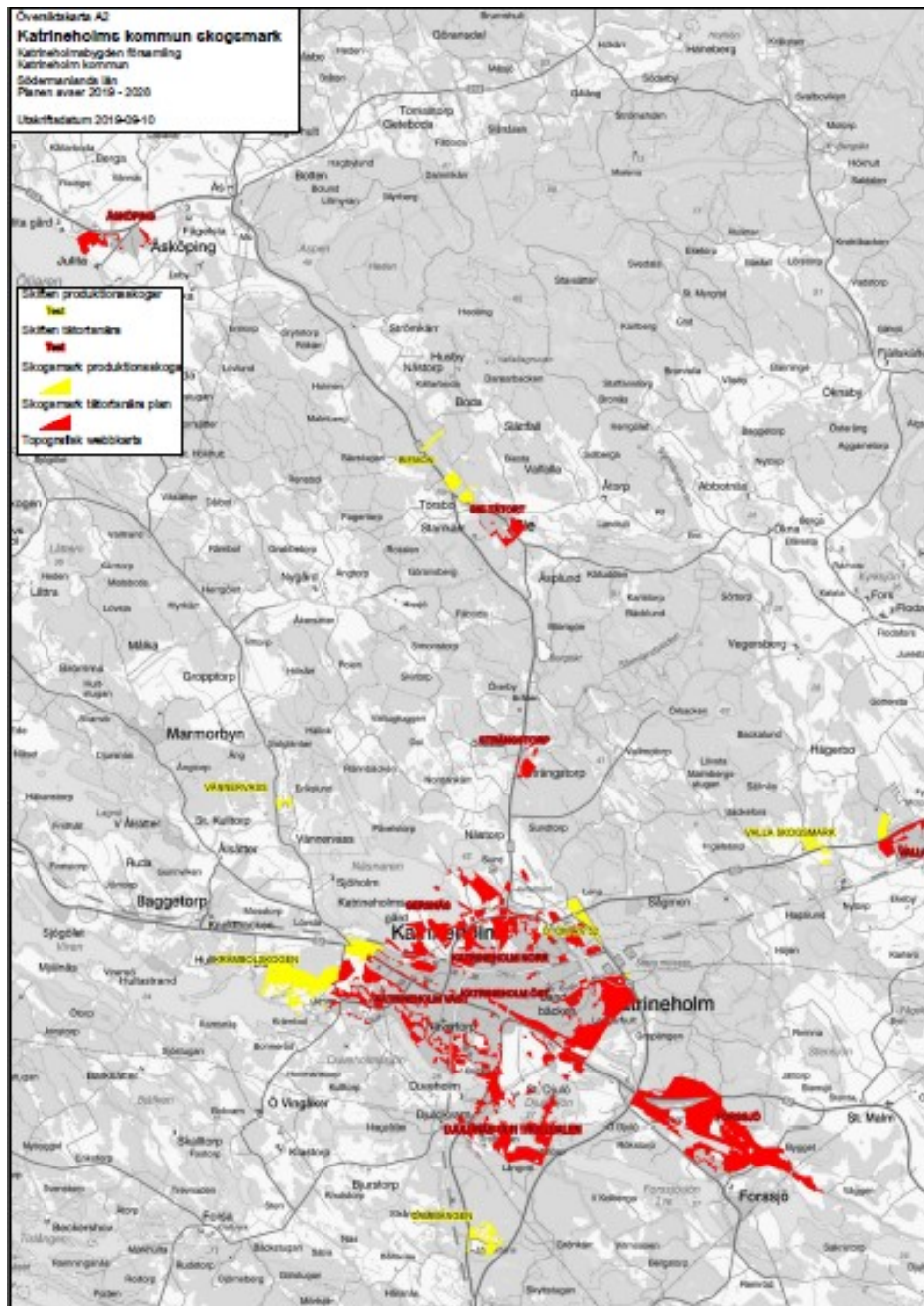
Se separata bilagor:

- *Förslag till Investerings och exploateringsplan 2021-2023*
- *Driftskonsekvenser i investeringsprojekt*

Bilaga: Planerade nya upphandlingar

Föremål för upphandling	Vara, tjänst eller entreprenad	Direktupphandling, upphandling eller avrop	Leasing Ja/Nej	När behöver avtalet börja gälla	Drift eller investering
Livsmedelsupphandling	Vara			Q4	Drift
Nytt kostdataprogram	Vara		Ja	Q1	Investering
Entrémattor	Vara			Q4	Drift
Mobiltelefoner	Vara			Q1-Q2	Drift
Växel och operatörtjänst	vara			Q1	Drift

BILAGA 1





Nyttjanderättsavtal för del av Värmbols idrottsplats

Fastighet

Katrineholm del av Pepparriskan 2.

Fastighetsägare/upplåtare

Katrineholms kommun, org.nr 212000-0340
64180 Katrineholm

Nyttjanderättshavare

Värmbols football club, org.nr 818501-1254
Dalvägen 2
641 53 Katrineholm

Mellan ovanstående parter har följande avtal träffats.

Bakgrund

Detta avtal har upprättats med anledning av att en kommunägd konstgräsplan ska anläggas vid Värmbols IP. Planen ska placeras på kommunal mark.

Nyttjanderätt

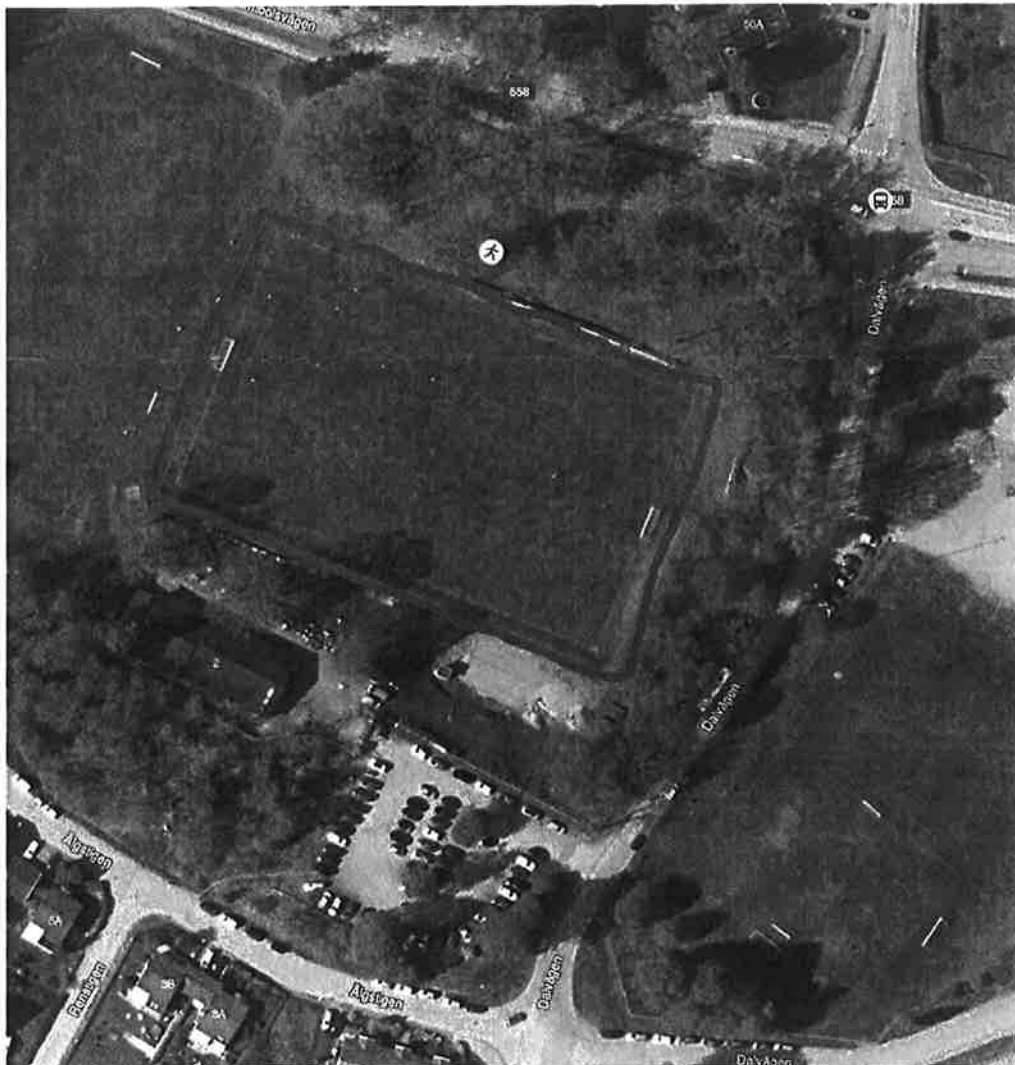
Nyttjanderätten innebär rätt för nyttjanderättshavaren att nyttja konstgräsplanen för av nyttjanderättshavaren organiserade idrottsaktiviteter. Aktuellt område är färgmarkerat på kartskissen nedan.

Nyttjanderättshavaren får nyttja konstgräsplanen hyresfritt till träning och matcher de första 10 (tio) åren, till och med 31 december 2029. Arrangemang och cuper debiteras enligt kommunens hyresprislista för Backavallens konstgräs.



För att hyresbefrielsen ska träda i kraft krävs;

- Att nyttjanderättshavaren söker och får beviljat bidrag hos Idrottslyftet på 500 000 kronor. Dessa pengar ska läggas in i kommunens projektbudget för anläggandet av en ny konstgräsplan i Värmbol.
- Nyttjanderättshavarens omklädningsrum ska stå till förfogande för alla som hyr konstgräsplanen. Nyttjanderättshavaren ansvarar för städning före och efter uthyrning. Om städning uteblir eller missköts kommer förhyrande förening/organisation att debiteras för extern städning, dessutom tillkommer då administrativa kostnader.



Särskilda villkor

I det fall en framtida exploatering skulle påverkas av nyttjanderättsområdet, har kommunen rätt att säga upp detta avtal.



Nyttjanderätten får ej överlåtas eller upplåtas i andra hand av nyttjanderättshavaren utan fastighetsägarens skriftliga samtycke.

Katrinesholm kommun som fastighetsägare kommer att svara för tillsyn, skötsel och underhåll av den kommunägda konstgräsplanen, men det kan bli förändringar, efter överenskommelse med nyttjanderättshavaren under nyttjanderättstiden. Dessa ska regleras skriftligt.

Den utrustning som köps in till konstgräsplanen får inte användas på övriga planer vid Värmbols IP. Utrustningen tillhör Katrinesholm kommun och ska även kunna användas på andra platser i kommunen.

Bokning av planen sker centralt genom lokalbokningen, enligt samma prioritering som övriga planer/hallar. Det är rådande lokalbokningsregler som gäller. Aktuella regler bifogas och uppdateras då reglerna ändras. Intäkten tillfaller kommunen. Extra avgift tillkommer vid ej avbokad tid. Föreningen debiteras om de har verksamhet på planen utan bokning.

Avtalstid

Nyttjanderätten gäller i 10 år från och med den dag avtalet undertecknats av båda parter, dock tidigast den 18 februari 2019. Avtalstiden förlängs sedan med ett år i sänder. Båda parter har möjlighet att säga upp avtalet senast sex (6) månader före avtalstidens utgång.

Om nyttjanderättshavaren läggs ner eller går i konkurs upphör avtalet att gälla.

Ersättning

Ingen ersättning ska utgå för upplåtelsen.

Inskrivning

Inskrivning av nyttjanderätten får ej ske.

Överlåtelse av fastigheten

Fastighetsägaren förbinder sig att vid eventuell överlåtelse av fastigheten göra förbehåll om detta avtal och att det ska respekteras av varje ny ägare av fastigheten.

Avtalet är upprättat i två exemplar varav parterna tagit var sitt.

Katrinesholm 20/1 2019

Upplåtare
Katrinesholm kommun

Katrinesholm 21/12 2019

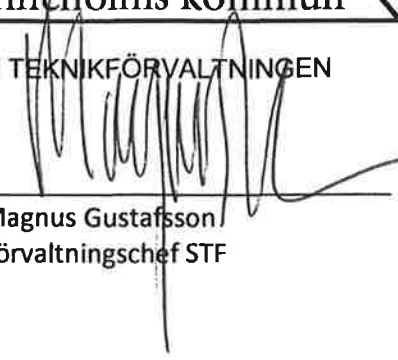
Nyttjanderättshavare
Värmbols football club



SERVICE- OCH TEKNIKFÖRVALTNINGEN

Datum
2019-01-25

Vår beteckning


Magnus Gustafsson
Förvaltningschef STF


Tommy Norrman
Vice Ordförande Värmbols football
club

Avtal ang överföring av RF:s stöd till anläggningar och idrottsmiljöer

Avtal mellan Värmbols FC och Katrineholms kommun avseende överföring av ekonomiskt stöd från Riksidrottsförbundet vilket Värmbols FC erhållit som delfinansiär vid anläggandet av konstgräsplan på Värmbols IP.

Stödet, ”stöd till nya aktivitetsytor, större projekt”, uppgår till ett sammanlagt belopp av 500 000 kronor och överförs vid två tillfällen. 375 000 kronor överförs efter avtalets undertecknande och resterande 125 000 kronor överförs när Värmbols FC lämnat in en godkänd slutrapport till Riksidrottsförbundet (beräknas till hösten 2019) och därefter erhållit resterande stöd.


Det erhållna stödet skall efter överföring till kommunen användas i enlighet med vad som anges som stödgrundande åtgärder i “Föreskrifter för Riksidrottsförbundets stöd till anläggningar och idrottsmiljöer, 4. 2 § Stöd till nya aktivitetsytor, större projekt”.

Detta avtal berör även det “Nyttjanderättsavtal” som tecknats mellan parterna.

Kommunen meddelar Värmbols FC vilket konto beloppen ska överföras till.

Avtalet upprättas i 2 exemplar varav parterna får var sitt.

2019-06-19


.....
Värmbols FC


.....
Katrineholms Kommun

Värdeutlåtande

avseende fastigheten

Pepparriskan 1, samt byggnader på Pepparriskan 2

Katrineholms kommun



2020-03-25

FORUM FASTIGHETSEKONOMI AB

UPPDRAG

<i>Uppdragsgivare</i>	Katrineholms kommun genom Mats Lundevaller
<i>Syfte</i>	Att bedöma värderingsobjektets marknadsvärde och att utgöra underlag för interna bedömningar i samband med eventuellt förvärv.
<i>Värderingsobjekt</i>	Fastigheten Pepparriskan 1, samt byggnader på Pepparriskan 2 i Katrineholms kommun.
<i>Värdetidpunkt</i>	Värdetidpunkt är mars 2020.
<i>Förutsättningar</i>	<p>Delar av tomten på Pepparriskan 1 omfattar konstgräsyta samt asfalt som avser A-planen. Denna investering är tagen av Katrineholms kommun och därmed sker värdebedömningen utifrån förutsättningen att detta markområde är i skick och standard som omgivande grönytor närmast B-planen.</p> <p>För uppdraget gäller bilagda "Allmänna villkor för värdeutlåtande".</p> <p>Alla intäkter är angivna exklusive mervärdesskatt. Kostnaderna inkluderar mervärdesskatt endast för bostäder och för lokaler där ej mervärdesskattepliktig verksamhet bedrivs.</p>
<i>Underlag</i>	<ul style="list-style-type: none">- Besiktning av värderingsobjektet 2020-03-11 av undertecknad tillsammans med Anders Gölvik, Värmbols FC.- Utdrag ur fastighetsdatasystemet (FDS).- Nyttjanderättsavtal.- Taxeringsuppgifter.- Utdrag ur detaljplan.- Marknadsinformation.- Kartmaterial.

BESKRIVNING

Lagfaren ägare

Värmbols FC (Org.nr 818501-1254)

Fastighetstyp

Mark med fotbollsplan samt byggnader på ofri grund avseende klubbhus med omklädningsrum, förråd samt speakerbås.

Läge

Värderingsobjektet är beläget inom bostadsområdet Värmbol i Katrineholms tätort. Avståndet till centrum är ca 3,5 km. Gatadressen är Dalvägen 2 i Katrineholm (*blå pil i kartan*).

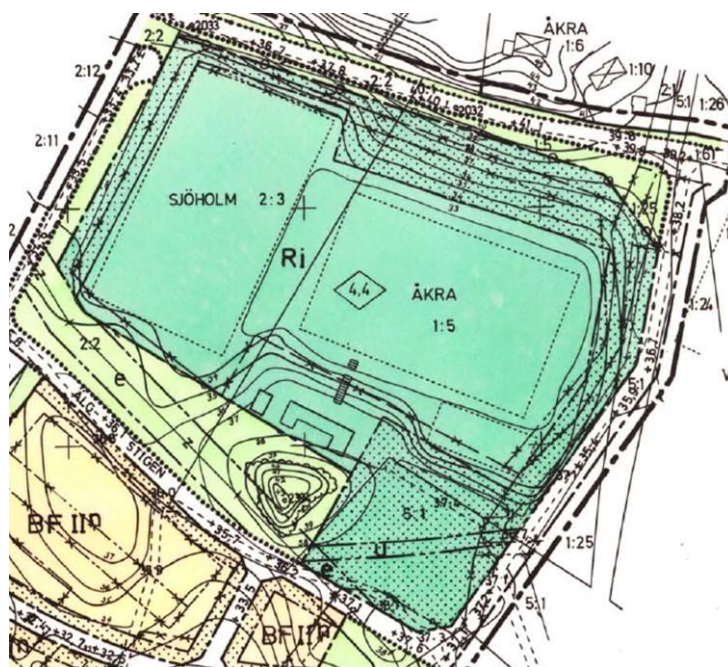
Näromgivningen utgörs av övervägande småhusbebyggelse men även Värmbols företagsområde samt skogsområden. Utbudet av servicefunktioner är begränsat i området. Kollektiva kommunikationer finns i form av stadsbussar. Trafikleder nås på relativt nära avstånd och med god tillgänglighet.



Källa: Eniro

Planförhållanden

Värderingsobjektet omfattas av en stadsplan från 1979-10-12. Planen anger idrottsområde och därmed samhörigt ändamål. Punktprickad mark inom området får inte bebyggas. Genomförandetiden har gått ut.



Källa: Katrineholms kommun

*Arrende/Byggnader på
ofri grund*

Klubbhus, förrådsbyggnad och speakerbås är uppförda på ofri grund inom Katrineholm Pepparriskan 2. Arrendeavtalet är tecknat med kommunen men detta bedöms inte vara marknadsmässigt då det även inkluderar driftsbidrag etc.

*Servitut, samfälligheter,
inteckningar etc.*

Eventuella servitut, nyttjanderätter, gemensamhetsanläggningar, samfälligheter och inteckningar etc. framgår översiktligt av bilagda utdrag ur fastighetsdatasystemet (FDS).

Pepparriskan 1 belastas av avtalservitut avseende kraftledning samt ledning. Ingen av dessa bedöms påverka marknadsvärdet negativt.

Uthyrningsbara areor

De uthyrningsbara areorna för byggnaderna fördelade på lokaltyp och antalet enheter per lokaltyp framgår av tabellen.

Lokaltyp	Uthyrningsbar area m ²	Antal % enheter
Fritid	655	100 3
Summa	655	100 3

Areauppgifterna härrör från muntlig information vid besiktning samt översiktlig mätning på Datscha.se. Kontrollmätning på plats har ej utförts.

Tomtbeskrivning

Värderingsobjektets areal uppgår till 10 948 kvm och avser endast Pepparriskan 1.



Källa: Katrineholms kommun (Pepparriskan 1 inom röda punkter)

Tomtytan omfattar i sin helhet en fotbollsplan med naturgräs som omgärdas av låglutande slanter med gräs eller vildvuxen grönyta. Planen är anlagd med dränering samt bevattning. Delar av Pepparriskan 1 tas i anspråk av A-planen och omfattar en mindre del konstgräs samt asfalterad markyta.



Tomtytan, både Pepparriskan 1 och 2 är inhägnade med ett äldre stålstängsel med ett par entrégrindar samt huvudpassage via en portal vid klubbhuset.

Den tomtyta som byggnaderna är uppförda på, med närliggande grusade markyta från portalen och till och med förrådsbyggnaden kan grovt uppskattas till 1 800 kvm.

Byggnadsbeskrivning

Värderingsobjektets byggnader på ofri grund omfattar en klubbhusbyggnad, ett kallförråd samt ett speakerbås.

Huvudbyggnaden är troligen uppfört 1968/1969 och tillbyggt vid några tillfällen. Den senaste, och troligen mest omfattande tillbyggnaden, gjordes under år 2002/2003. Då uppfördes utökade kontorsutrymmen samt ytterligare omklädningsrum med tillhörande duschutrymmen. Under 2012/2013 installerades bergvärme med vattenburet system. Därutöver har underhåll skett löpande.

Byggnaden är troligen grundlagd med gjuten betongplatta. Stommen utgörs av trä eller timmer med takbjälklag troligen i trä. Fasaderna är klädda med träpanel. Fönstren är av både äldre 2-glastyp och nyare isolerglastyp. Taket är täckt med plåt.



Uppvärmningen sker med bergvärme via vattenradiatorer. Ventilationen utgörs av mekanisk till- och frånluft med värmeåtervinning, samt till viss del via självdrag. Byggnaden är ansluten till nät för el och VA.

Byggnaden inrymmer 9 st. omklädningsrum med tillhörande duschutrymmen och wc-grupper, ett mindre omklädningsrum för domare med dusch och wc, klubblokal med köksdel, kontorsrum, tvättstuga och förrådsutrymmen samt en mindre kioskel.

Byggnadens underhållsskick är normalgott för åldern och ändamålet. Något akut underhållsbehov med risk för byggnadens konstruktion bedöms inte föreligga. OVK-besiktningen förutsätts vara utförd samt godkänd.

Kontorslokalerna omfattar två rum med laminatgolv och målade väggar. Klubblokalen och köksdel angränsar och köket är utrustat med hällspis, fläkt, diskmaskin och separata kyl- och frysskåp. Köksinredningen är relativt modern.



Omlädningsrum har något varierade ytskikt beroende på ålder och senaste ombyggnad. Samtliga har plastmatta på golvet och målade väggar. Alla omlädningsrum har tillgänglighet via dörrar i fasaden.



Även duschutrymmen med tillhörande wc har varierande ytskikt beroende på ålder och senaste ombyggnad. Ytskikten avser antingen våtrumsmatta eller klinker på golv och våtrumstapet eller kakel på väggar. En bastu finns. Det invändiga underhållsskicket varierar därmed något men är huvudsakligen normalgott för respektive ålder och något akut underhållsbehov bedöms inte föreligga.

Tvättstugan är utrustad för ändamålet och här finns bergvärmepump av märke Nibe Fighter 1330, en ackumulatortank samt två st. varmvattenberedare (Nibe 500 liter/styck).

Förrådsbyggnaden omfattar en lågdal med ett antal förråd med dörrar i fasaden samt en högdal som utgör kallförråd för maskiner och utrustning. Lågdelen är uppförd på gjuten betongplatta medan högdelen har grusad markyta. Stommen utgörs av trä med takbjälklag i trä. Fasader är klädda med träpanel och taket är belagt med plåt. Uppvärmning saknas.



Det invändiga och utvändiga underhållsskicket bedöms vara normalt för åldern och ändamålet och något akut underhållsbehov bedöms inte föreligga.

Speakerbåset är uppfört på plintar. Stommen utgörs av trä med takbjälklag i trä. Fasader är klädda med träpanel och taket är belagt med plåt. Fönster utgörs av äldre englasfönster i aluminiumkarm. Byggnaden är troligen oisolerad med uppvärmning är möjlig via äldre elradiatorer. El är installerat med VA saknas.



HYRESINTÄKTER OCH KOSTNADER - BYGGNADER

Byggnaderna på ofri har uppförts och ägs av Värmbols FC. Något hyresförhållande för dessa föreligger således inte. Därmed bedöms en marknadsmässig hyra för lokalerna baserat på nuvarande nyttjande. Fotbollsplanen på Pepparriskan 1 har anlagts och ägs av Värmbols FC. Något hyresförhållande föreligger därmed inte.

Hyror

Som ett underlag för värdebedömningen redovisas värderingsobjektets bedömda marknadshyror i bilagd tabell (Hyresgästspecifikation). Hyresbedömningen baseras på ett s.k. "tripletavtal" där hyresgästen står kostnaden för värme, el, VA och renhållning såväl som stora delar av de löpande drifts- och underhållskostnaderna samt delar av det periodiska underhållet.

Hyrorna kan sammanfattas enligt tabellen.

Lokaltyp	Total area	Uthyrd Area	Aktuell hyra		Marknads- hyra	
	m ²	m ²	kr/m ²	kr	kr/m ²	kr
Fritid	655	655	370	242 500	370	242 500
Genomsnitt / Summa	655	655	370	242 500	370	242 500

Vakans / Hyresrisk

Inget åsättande av vakans/hyresrisk har gjorts då den mest sannolika köparen är en s.k. egenanvändare men har beaktats vid val av direktavkastningskrav.

Drift och underhåll

Kostnaderna för drift och underhåll är baserade på erfarenhetsmässiga grunder och avser kostnader som belöper på fastighetsägaren och exkluderar kostnader som betalas av hyresgästen. Hyresbedömningen baseras på ett s.k. "tripletavtal" där hyresgästen står kostnaden för värme, el, VA och renhållning såväl som stora delar av de löpande drifts- och underhållskostnaderna samt delar av det periodiska underhållet. Kostnaderna bedöms komma att utvecklas med inflationen. Kostnadsbedömningen framgår av tabellen.

Lokaltyp	D&UH		Drift & löp. UH		Periodiskt UH
	Totalt	tkr	Admin.	Övr.	
	kr/m ²	tkr	kr/m ²	kr/m ²	kr/m ²
Fritid	150	98	20	40	90
Genomsnitt/Summa	150	98	20	40	90

I kostnaderna ingår ej kostnader för eftersatt underhåll eller hyresgäst Anpassningar som beaktas genom separata engångskostnader. Observera att det periodiska underhållet skall ses som ett årligt genomsnitt. Hänsyn har tagits till värderingsobjektets faktiska och förväntade framtida grad av mervärdskatteregistrering. Vid vakanser väljer vi ibland att tillfälligt hålla ned kostnaden.

Fastighetsskatt etc Värderingsobjektet är taxerat med typkod 824 (specialenhet, bad-, sport- och idrottsanläggning) och saknar därför taxeringsvärde och är skattebefriad.

Driftnetto Aktuella och bedömda intäkter och kostnader ger driftnetto enligt tabellen.

Driftnetto		
	kr/m ²	kr
Aktuell hyra	370	242 500
Drift & underhåll	-150	-98 250
Fastighetsskatt	-	-
Driftnetto år 1 (helår)	220	144 250
Driftnetto, normaliserat	220	144 250

Initialt driftnetto är omräknat till helår utifrån det momentana läget. Det normaliserade driftnettot är räknat på marknadshyra, långsiktig vakans och långsiktig fastighetsskatt etc. samt utan hänsyn till eventuellt extraordinärt underhåll.

VÄRDERING

Metodtillämpning

Syftet med värderingen är att bedöma värderingsobjektets marknadsvärde. Med marknadsvärde avses det mest sannolika priset vid en normal försäljning av värderingsobjektet på den öppna marknaden.

Marknadsvärdet för byggnaderna bedöms med en marknadsanpassad flerårig avkastningsanalys, dvs. en analys av förväntade framtida betalningsströmmar där alla indata (hyror, vakans/hyresrisk, drift- och underhållskostnader, fastighetsskatt etc, direktavkastningskrav, kalkylränta mm) ges värden som överensstämmer med de bedömningar marknaden kan antas göra under rådande marknadssituation. Som grund för våra bedömningar om marknadens direktavkastningskrav mm ligger ortsprisanalyser av gjorda jämförbara fastighetsköp.

Marknadsvärdet för Pepparriskan 1 – ”B-planen” bedöms via en översiktlig kalkylmässig uppställning om ”Förväntningsvärde” som baseras på ortspris samt bedömda avdrag och omkostnader för att kunna erhålla ”färdiga” småhustomter till försäljning på marknaden.

Marknadsanalys

Allmänt

Den globala ekonomin har haft en dramatisk start på 2020 där Corona-virusets spridning från Kina till övriga världen på kort tid har resulterat i vad som börjar likna en recession.

Vid årsskiftet förbättrades utsikterna för den globala ekonomin, bland annat p.g.a. att Storbritannien och EU kom överens om ett utträdesavtal, liksom att handelsrelationerna mellan USA och Kina förbättrades. Även Italiens accept till att följa EU:s budgetregelverk bidrog till positiva effekter. När corona-viruset sedan slog till, stannade handeln med Kina av, tillverkningsindustrin fick som följd svårt att få tag på komponenter och råvaror samtidigt som handeln har drabbades av stora förseningar i varuleveranser. Tillverkningsindustrin, handeln, turismen och flygbolagen är branscher som särskilt påverkats av corona-viruset, där minskad omsättning har skapat stora likviditetsproblem bland många bolag.

Därutöver har ett oljepris- och marknadsandelsskrig mellan Ryssland och Saudiarabien blossat upp. Oljerelaterade bolag och banker som är exponerade mot sektorn har fallit kraftigt på börsen. Hur hårt corona-viruset och oljepriskriget kommer att slå mot finansmarknaden är ännu för tidigt att säga, dock skulle ett avtal mellan Ryssland, Saudiarabien och OPEC-länderna hjälpa till att lugna den nu oroliga och turbulenta marknaden.

Fastighetsmarknaden

Under 2019 omsattes fastigheter till ett värde av ca till 225 miljarder kr, vilket överstiger rekordåret 2016 (ca 200 miljarder kr). Den växande e-handeln har medfört att intresset för logistikfastigheter ökat.

De börsnoterade fastighetsbolagen aktiva på marknaden under 2019 vilka gynnats av en stark utveckling på aktiemarknaden i kombination med låga räntor. Den svaga kronan och positiva hedging-effekter medförde ett ökat intresse bland de utländska investerarna. Intresset var även stort bland de svenska institutionerna.

Omsättningen på transaktionsmarknaden har varit fortsatt stor under det första kvartalet 2020, dock är det ännu för tidigt att se effekten av corona på transaktionsmarknaden. Marknadsaktiviteten påverkas i många sektorer dramatiskt av COVID-19 (coronaviruset) vilket gör att mindre vikt bör läggas vid tidigare genomförda affärer som ligger till grund för värdebedömningen. Osäkerheten i värdebedömningen kan därför vid nu aktuell värdebedömning anses vara högre än vad som normalt skulle vara fallet. Med tanke på den okända framtida inverkan som COVID-19 kan ha på fastighetsmarknaden, rekommenderar vi en regelbunden bevakning av marknaden och även uppdatering av värdebedömningen. KPI steg med 1,6 % oktober 2019 vilket medför att merparten av lokalhyrorna stiger med motsvarande nivå.

Ortspris

Ett ortsprismaterial har framtagits avseende klubbhus- eller föreningsbyggnader som köpts sedan april 2013. Antalet överlåtelser är mycket få. Underlag försvåras även av att dessa fastigheter, liksom värderingsobjektet, är taxerat med typkod 824 (specialfastighet) och därmed saknas taxeringsuppgifter om byggnaders yta, bygg- och värdeår etc.

Kommun	Fastighet	Område	Tomt- yta	Datum	Köpeskillning kr/kvm Tkr	Köpare tomtareal	Säljare	Anm.
Norrköping	Mataren 2 Strängnäs-Lundby 7:72	Himmel- stalund	2 482	2019-08	2 100	846 AB Norrköpings Idrottspark	Hagahöjdens BK	
Strängnäs			1 200	2017-07	2 400	Privatperson Nyköpings Business Center AB	IF Kamraterma PEAB Fastighetsutveckling Sverige AB	
Nyköping	Brandholmen 1:5	Rosvalla	697	2016-12	2 900	4 161 AB		
Linköping	Amundebo 1:55	Ulrika	2 174	2016-04	325	149 Lejonfastigheter AB	Ulrika IK	
Norrköping	Borraren 15	Butängen	2 541	2013-04	1 550	610 Föreningen Bosnien och Hercegovina	IF Sylvia	1

*Not (enligt numrering i tabellen)
1) Fastigheten är upplåten med tomträtt.*

Fastigheterna har låg jämförbarhet. Jämförelse sker främst med Mataren 2 samt Borraren 15 i Norrköping.

Baserat på en tomtyta för värderingsobjektet enligt ovan angivet 1 800 kvm indikerar dessa överlåtelser ett pris på 1 100 000 kr eller 1 500 000 kr.

En stor del av alla fastighetsförvärv sker numera i bolagsform innebärande att köpeskillingen inte blir offentlig via lagfarten. Vidare sker många fastighetsförvärv i "portföljform". Detta innebär var för sig och sammantaget att information om köpeskillingar för de enskilda fastigheterna och portföljerna får sökas direkt från initierade parter eller andra tillförlitliga källor.

Omdöme om värderingsobjektet

Befintlig verksamhet har bedrivits under lång tid på anläggningen och föreningen har en stark ställning på orten. Läget för fotbolls- anläggningen bedöms därmed som gott.

Mikroläget för framtida exploatering till bostäder bedöms även det som relativt gott. Omgivningen utgörs främst av småhusbe- byggelse. Då markområdet ligger något nedsänkt jämfört med kringliggande mark kan området uppfattas som något mindre at- traktivt. Katrineholms kommun exploaterar i dagsläget markområ- den relativt nära området.

Byggnadernas underhållskick innebär att inga omfattande under- hållsåtgärder behöver vidas under den närmaste framtiden.

Den mest sannolike köparen av värderingsobjektet är Katrine- holms kommun, för att i nästa skede sälja vidare till en framtida småhusexploatör. Försäljningstiden bedöms vara lång.

Kassaflödesanalys

Metoden innebär en analys av de framtida betalningsströmmar som en förvaltning av värderingsobjektet kan antas generera. Ett avkastningsbaserat nuvärde framräknas utgående från kalkylperi- odens driftnetton efter investeringar och restvärdet (dvs. det to- tala kapitalet vid kalkylslut). I förekommande fall görs olika värde- tillägg eller värdeavdrag. Som beräkningshjälp användes en kassa- flödeskalkyl. Kalkylens indata och utdata framgår nedan.

*Kalkylränta /
Direktavkastningskrav*

Kassaflödesindata	
Direktavkastning restvärde	9,00 %
- Fritid	9,00 %
Kalkylränta på totalt kapital	11,18 %
Inflation/KPI: 2% per år.	
Kalkylperiod: Cirka 5 år (2020-04-01 - 2024-12-31)	

Kalkylräntan motsvarar marknadens krav på total avkastning och består av realränta, kompensation för inflation samt risktillägg. Kalkylräntans storlek beror på marknadens krav på risktillägg vilket varierar med värderingsobjektets typ, läge, alternativa använd- ningsmöjligheter, hyresgäst- och kontraktssammansättning mm.

Restvärdet vid kalkylslut beräknas utifrån ett bedömt direktavkastningskrav på det prognostiserade driftnettot vid kalkylslut.

Värdetillägg /
Värdeavdrag

Bedöms inte vara aktuellt.

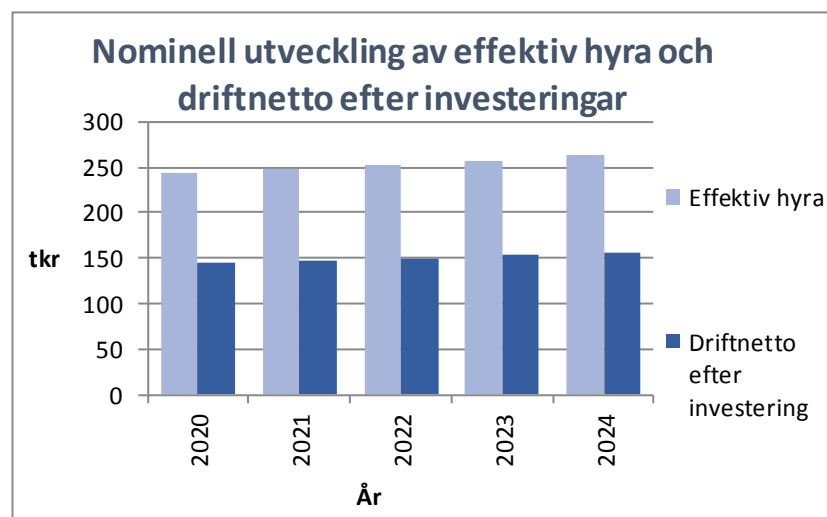
Nyckeltal

Kassaflödeskalkylen ger med givna förutsättningar resultat enligt tabellen.

Nyckeltal	
Marknadsvärde	1 600 000 kr
- Nuvärde av restvärde	1 068 966 kr
- Nuvärde av driftnetton	573 495 kr
Direktavkastning, år 1	9,02 %
Direktavkastning vid kalkylslut	9,00 %
Värde kr/m ²	2 443 kr/m ²
Värde/taxeringsvärde	-

Direktavkastningen är beräknad på kalkylresultatet med justering för eventuella värdetillägg och värdeavdrag.

Bedömd utveckling av effektiv hyra och driftnetto efter investeringar under kalkylperioden framgår av nedanstående diagram.



Känslighetsanalys

För att bättre kunna bedöma osäkerheten i värdebedömningen har vi låtit en av parametrarna; marknadshyra för lokaler, vakansgrad, drift och underhåll, inflation, kalkylränta och direktavkastningskrav vid kalkylslut förändras när övriga faktorer är oförändrade. Förändring av indata och av avkastningsvärdet framgår av tabellen.

Parameter	Ändring indata		Värdet förändring	
	enhet	antal	tkr	%
Marknadshyra för lokaler (ej bostäder)	%	10	180	11
Vakansgrad	%-enheter	10	-275	-17
Drift & underhåll	%	10	-111	-7
Inflation	%-enheter	1	108	7
Kalk.ränta & Direktavk. vid kalk.slut	%-enheter	1	-157	-10
Kalk.ränta & Direktavk. vid kalk.slut	%-enheter	-1	197	12

Värdebedömning Pepparriskan 1

Allmänt om råmark

Mark som ej omfattas av detaljplan och som ej är exploaterad benämns normalt råmark och värdet av sådan s.k. råmark beror normalt främst på förväntningar om ändrad tillåten markanvändning.

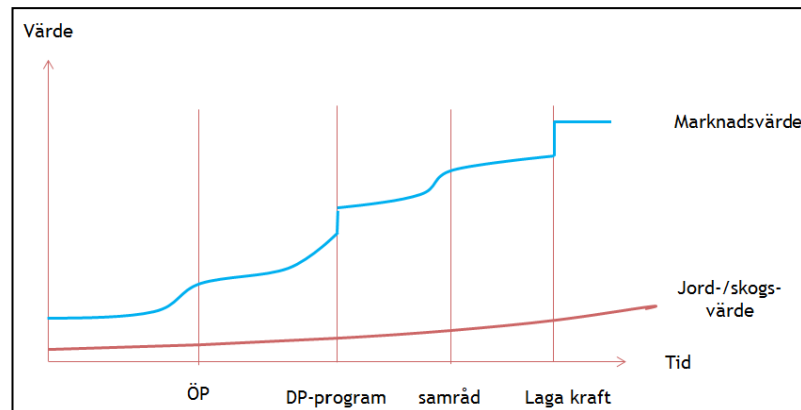
Begreppet används dock för mark med mycket olika förutsättningar allt från renodlad skogsmark utan några större förväntningar om ändrad markanvändning till redan planlagd men ännu ej exploaterad mark. Här menas dock med råmark, mark där viss förväntan kan finnas om en exploatering men där ändamålet med exploateringen är osäker.

Marknadsvärdebedömningar görs normalt genom att jämföra med försäljningar av andra liknande objekt. Att bedöma marknadsvärdet av råmark är mycket svårt då det dels är relativt ovanligt med försäljningar av liknande mark och det dels är svårt att jämföra de objekt som ändå sålts då varje objekt har unika förutsättningar vad gäller förväntningar om framtida exploateringar.

Skillnaderna i förväntningar kan vara av olika karaktär t ex:

- vad kommer att få byggas
- vad är färdiga byggrätter värda
- hur mycket kommer att få byggas
- när kan en exploatering förväntas ske
- vilka kostnader för en exploatering med sig
- vilka osäkerheter finns avseende ovanstående faktorer

Nedan illustreras hur markvärdet förändras över tid beaktat att planförhållandena ändras från ej detaljplanelagt område till lagakraftvunnen detaljplan.



Markvärdet är således normalt lägre när den förväntade exploateringen är avlägsen i tid i jämförelse med när exploateringsfastigheten tidsmässigt ligger närmare t.ex. ett antagande av detaljplan. Fastighetens lägsta marknadsvärde kan dock oftast sökas baserat på pågående markanvändning.

När förväntningarna är relativt starka, då det t.ex. finns detaljplaneförslag framtagna kan en värdering göras genom att räkna på framtida intäkter, kostnader och risker, d.v.s. en exploateringskalkyl. I ett tidigare skede då större oklarhet och osäkerhet råder kring exploateringen är en sådan värderingsmodell dock ej möjlig att tillämpa. Därmed återstår endast möjligheten att jämföra med försäljningar av liknande objekt.

I nuläget finns för värderingsobjektet ingen påbörjad detaljplan för annat ändamål än idrott. Ett tänkbart förväntningsvärde bedöms finnas vid en framtida exploatering som småhusmark, och då troligen med kedje- eller radhus. Marknadsvärdet av marken som potentiell framtida exploateringsmark bedöms i vart fall överstiga värdet av pågående markanvändning som idrottsändamål.

Ortspris

För att bedöma markvärdet görs en ortsprisundersökning av försäljningar av större markområden med förväntningar om annan markanvändning. Denna typ av förvärv är normalt få till antalet varför jämförelse görs med följande tre försäljningar som gjorts de senaste åren.

I Nyköping köpte Nyköpings kommun i maj 2018 fastigheten Hånö Säteri 1:9, ett område om 100 hektar skärgårdsmark. Säljare var Studsvik Nuclear. Köpeskillingen motsvarade 71 kr/kvm.

I Sigtuna köpte Sigtuna kommun i maj 2018 råmark i Krogsta gård, säljare var Kilenkryset. Markområdet om 49 hektar köptes för en köpeskilling motsvarande 30 kr/kvm.

Del av fastigheten Stensätter 1:371 i Ekängen i Linköping köptes i mars 2018 av Linköpings kommun. Marken om 3,6 hektar köptes för en köpeskilling motsvarande 50 kr/kvm.

Bland övriga förvärv kan nämnas

I maj 2017 förvärvade Katrineholms kommun fastigheten Vägskalet 17 på 27 995 kvm från Värmbols FC. Köpeskillingen uppgick till 3 000 tkr, vilket motsvarar ca 107 kr/kvm tomtareal. Fastigheten styckades sedan och 19 510 kvm såldes i februari 2017 till Sjötorps Fastighets AB för motsvarande ca 118 kr/kvm tomtareal. Detaljplan som medger exploatering har antagits 2013-08-27 vilket bedöms ha påverkat priset positivt.

Fastigheten Sundby-Vreta 1:11 i Strängnäs kommun såldes under december 2014 för 200 tkr, motsvarande ca 13 kr/kvm tomtareal. Fastigheten avser en fotbollsplan om ca 15 300 kvm och är belägen i det mindre samhället Vreta. Säljare var Kafjärdens församling och köpare Östermalms IS.

Förväntningsvärde småhustomter

Som framgår av avsnittet *Planförhållanden* ovan finns en gällande detaljplan för idrottsändamål. Utifrån ett antagande om alternativ användning som småhusområde, kedje- eller radhus, kan ett marknadsvärde härledas via följande kalkyl.

Utifrån ett ortsprisunderlag som omfattar 14 st. sålda småhustomter från och med januari 2019 till mars 2020 kan marknadsvärdet av en färdig småhustomt, kedje- eller radhustomt, inom värderingsobjektet uppskattas till mellan 425 000 – 500 000 kr/tomt. Det bedöms sammanlagt möjligt att skapa 12 tomter om i snitt drygt 450 kvm. Detta motsvarar då en exploatering om ca 50 % av den ca 10 000 kvm stora tomtarealen. Marknadsvärdet av dessa 12 "färdiga" småhustomter bedöms således summera till **5 400 000 kr.**

För att kunna åstadkomma ovanstående tomter krävs en rad exploateringskostnader som gata, avstyckning mm. Kostnader för gator, avstyckning, VA-lösning mm bedöms sammantaget uppgå till drygt 300 000 kr/tomt, vilket för 12 tomter summerar **3 750 000 kr.**

Efter en färdig detaljplan bedöms rimligen småhustomter i området säljas i etapper. En färdig detaljplan bedöms ligga tidigast tre år bort i tiden. Därefter bedöms det rimligt att tomterna kan säljas under en tvåårsperiod. Vid en kalkylränta om 2,5 % summerar detta ett avdrag för väntetid på 5 år drygt **700 000 kr**.

Gällande detaljplan anger idrottsändamål. Värderingsobjektet ligger således långt till vänster i värdeutvecklingen i diagrammet ovan från översiktsplan till färdig detaljplan. Dock omfattar planen ett relativt avgränsat område och det antagna utfallet om 12 st. tomter bedöms vara ett rimligt utfall. Ett riskavdrag görs därmed med 10 % för att spegla risker som att en exploatering blir betydligt mindre eller inte alls kan bli av, priserna på marknaden sjunker innan projektet startar, kostnaderna blir betydligt högre osv. Detta ger för värderingsobjektet ett riskavdrag om **540 000 kr**.

Ovanstående tomtvärde och kostnader sammanfattas i tabellen.

Värde 12 avstyckade tomter	5 400 000
Kostnader	-3 750 000
Justering för väntetid	-700 000
Justering för risk	-540 000
Marknadsvärde	400 000

*Sammanvägd
bedömning*

Ovanstående beräkning av förväntningsvärden för småhustomter ger ett marknadsvärde om **400 000 kronor**, ca 37 kr/kvm tomtareal, för värderingsobjektet.

MARKNADSVÄRDE

Marknadsvärdet av fastigheten **Pepparriskan 1, samt byggnader på Pepparriskan 2 i Katrineholms kommun** bedöms vid värdetidpunkten mars 2020 till:

Två miljoner kronor
[2 000 000 kr]

OBS! Notera värderingsförutsättningarna under "Förutsättningar" ovan.

Norrköping 2020-03-25

FORUM FASTIGHETSEKONOMI AB



Hans Westin
Civilekonom

AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE



Bilagor;

1. Kassaflödeskalkyl
2. Hyresgästspecifikation
3. Utdrag ur fastighetsdatasystemet (FDS)
4. Ortspris småhustomter
5. Allmänna villkor för värdeutlåtande

KASSAFLÖDESKALKYL

Kalkylresultat

Värdetidpunkt mars 2020 (kalkylstart 2020-04-01)

Nuvärde av driftnetton (tkr)	573
Nuvärde av restvärde (tkr)	1 069
SUMMA (tkr)	1 642

MARKNADSVÄRDE (avrundat) (tkr) 1 600

Kassaflöde

	ÅR	2020 del	2021	2022	2023	2024
Bedömd helårsinflation		2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
	<i>kr/m² 2020</i>					
Hyror, lokaler	370	182	247	252	257	262
Effektiv hyra	370	182	247	252	257	262
Drift & Löpande underhåll	-60	-30	-40	-41	-42	-43
Periodiskt underhåll	-90	-44	-60	-61	-63	-64
Kostnader	-150	-74	-100	-102	-104	-106
Driftnetto	220	108	147	150	153	156

Nyckeltal

Initialt driftnetto, helår (tkr)	144	Restvärde kalkylslut (tkr)	1 770
Norm. driftnetto, helår (tkr)	144		
Kalkylränta driftnetton, snitt (%)	11,18		
Kalkylränta restvärde (%)	11,18	Marknadsvärde kr/m ²	2 443
Direktavkastning, initial, %	9,02	Marknadsvärde/taxeringsvärde (V/T)	-
Direktavkastning vid kalkylslut, %	9,00	MV kr/m ² tomtareal (1 800 m ²)	888,9

HYRESGÄSTSPECIFIKATION

Hyresgäst etc.	Lokal- typ	Total area m ²	Löptid t.o.m.	Aktuell hyra					Bedömd marknadshyra				Not
				Exkl. tillägg			Hyrestillägg	Skattetillägg	Exkl. tillägg		Totalt exkl. f-skatt		
				kr	kr/m ²	index%	kr	kr	kr	kr/m ²	kr	kr/m ²	
Värmbols FC - Klubbhus	Fritid	525	24-12-31	210 000	400	100	-	-	210 000	400	210 000	400	-
Värmbols FC - Förrådsbyggnad	Fritid	115	24-12-31	28 750	250	100	-	-	28 750	250	28 750	250	-
Värmbols FC - Speakerbås	Fritid	15	24-12-31	3 750	250	100	-	-	3 750	250	3 750	250	-
Summor / Genomsnitt		655		242 500	370		-	-	242 500	370	242 500	370	

Metria FastighetSök - Katrineholm Pepparriskan 1

038 Allmän+Taxering 2020-03-20

Fastighet			
Beteckning Katrineholm Pepparriskan 1	Senaste ändringen i allmänna delen 2019-03-06	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2019-09-09	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2020-03-19
Nyckel: 040082277	UUID: 909a6a4b-862b-80ec-e040-ed8f86444c3f		
Distrikt Östra Vingåker Socken: Östra Vingåker	Distriktskod 212018	Län- och kommunkod 0483	
Läge, karta			
Område 1	N (SWEREF 99 TM) 6539508.1	E (SWEREF 99 TM) 566334.9	
Areal			
Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	1 0948 kvm	1 0948 kvm	
Lagfart			
Ägare 818501-1254 Värmbols Fc Värmbol 641 53 Katrineholm	Andel 1/1	Inskrivningsdag 2014-05-26	Akt 14/8576
Gåva: 2014-05-19 Ingen köpeskilling redovisad. Anmärkning: Beviljad 14/11194			
Inteckningar			
Totalt antal inteckningar: 1 Totalt belopp: 200.000 SEK			
Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
4	200.000 SEK	2014-09-18	14/17583
Inskrivningar			
Nr	Inskrivningar	Inskrivningsdag	Akt
1	Avtalsservitut kraftledning	1926-10-28	26/202
2	Avtalsservitut kraftledning mm	1948-10-20	48/2337
3	Avtalsservitut ledning	1954-05-05	54/1444

Metria FastighetSök - Katrineholm Pepparriskan 1

Rättigheter			
Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig			
Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Se beskrivning	Last Beskrivning: Kraftledning	Avtalsservitut	04-IM3-26/202.1
Se beskrivning	Last Beskrivning: Kraftledning mm	Avtalsservitut	04-IM3-48/2337.1
Se beskrivning	Last Beskrivning: Ledning	Avtalsservitut	04-IM3-54/1444.1
Planer, bestämmelser och fornlämningar			
Planer		Datum	Akt
Stadsplan: Värmbol 5:1		1979-10-12 Genomf. slut: 1992-06-30	0483-P79/14
Taxeringsuppgifter			
Taxeringsenhet			
Specialenhet, bad-, sport- och idrottsanläggning (824) 348301-1 Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.			
Taxeringsvärde Taxeringsår 2019			
Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyt
818501-1254 Värmbols Fc Värmbol 641 53 Katrineholm	1/1	Ideell förening	Lagfart eller Tomträtt
Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter			
Samfällighetsutredning ej verkställd, redovisningen av fastighets andel i samfällighet kan vara ofullständig			
Åtgärd			
Fastighetsrättsliga åtgärder		Datum	Akt
Avstyckning		1961-07-21	04-ÖVI-515
Ursprung			
Katrineholm Sjöholm 2:1			
Tidigare Beteckning			
Beteckning		Omregistreringsdatum	Akt
D-Östra Vingåker Sjöholm 2:3		1985-10-09	04-84/509
Ajourforande inskrivningsmyndighet			
Lantmäteriet		Kontorbeteckning: Nortälje Telefon: 0771-63 63 63	

Ortspris småhustomter

Beteckning	Adress	Datum	Tomt	Kvmpris areal	Summa
HAVSÖRNEN 26	Bresättersvägen 15B	2020-01-29	310	3 548	1 100 000
DJULÖ 2:59	Björnbärsbacken 4	2020-01-28	596	738	440 000
HAVSÖRNEN 31	Bresättersvägen 15A	2020-01-10	287	3 833	1 100 000
HAVSÖRNEN 32	Bresättersvägen 13A	2019-12-02	310	3 548	1 100 000
DJULÖ 2:57	Björnbärsbacken 8	2019-11-06	600	650	390 000
HAVSÖRNEN 22	Bresättersvägen 23	2019-10-18	893	1 232	1 100 000
DJULÖ 2:63	Odonbacken 7	2019-10-15	619	759	470 000
DJULÖ 2:55	Slånbärsbacken 1	2019-08-14	750	747	560 000
DJULÖ 2:52	Odonbacken 6	2019-06-20	661	726	480 000
DJULÖ 2:56	Slånbärsbacken 3	2019-06-20	730	767	560 000
DJULÖ 2:51	Odonbacken 8	2019-06-19	604	760	459 000
HAVSÖRNEN 28	Bresättersvägen 11A m.f.	2019-05-29	927	216	200 000
HAVSÖRNEN 27	Bresättersvägen 13A m.f.	2019-05-29	628	239	150 000
DJULÖ 2:61	Odonbacken 1 m.f.	2019-05-28	774	775	600 000
HAVSÖRNEN 23	Bresättersvägen 21	2019-05-10	874	1 259	1 100 000
HAVSÖRNEN 25	Bresättersvägen 17	2019-04-30	978	1 329	1 300 000
HAVSÖRNEN 24	Bresättersvägen 19	2019-04-18	847	1 299	1 100 000
DJULÖ 2:53	Odonbacken 4	2019-04-08	768	771	592 000
HAVSÖRNEN 24		2019-04-01	847	1 299	1 100 000
HAVSÖRNEN 23	Bresättersvägen 21	2019-04-01	874	1 259	1 100 000
HAVSÖRNEN 26		2019-04-01	597	251	150 000
HAVSÖRNEN 22	Bresättersvägen 23	2019-04-01	893	1 232	1 100 000
HAVSÖRNEN 25	Bresättersvägen 17	2019-04-01	978	1 329	1 300 000
DJULÖ 2:58	Björnbärsbacken 6	2019-02-25	660	776	512 000
DJULÖ 2:47	Slånbärsbacken 5	2019	686	650	446 000
TAGGSVAMPEN 12	Sjölandsvägen 36B	2017-06-19	815	1 025	835 000

ALLMÄNNA VILLKOR FÖR VÄRDEUTLÅTANDE

Dessa allmänna villkor är gemensamt utarbetade av CBRE Sweden AB, Cushman & Wakefield Sweden AB, Forum Fastighetsekonomi AB, FS Fastighetsstrategi AB, Newsec Advice AB, Savills Sweden AB och Svefa AB. De är utarbetade med utgångspunkt från God Värderarsed, upprättat av Sektionen För Fastighetsvärdering inom Samhällsbyggarna och är avsedda för auktoriserade värderare inom Samhällsbyggarna. Villkoren gäller från 2010-12-01 vid värdering av hela, delar av fastigheter, tomträtter, byggnader på ofri grund eller liknande värderingsuppdrag inom Sverige. Såvitt ej annat framgår av värdeutlåtandet gäller följande:

1 Värdeutlåtandets omfattning

1.1 Värderingsobjektet omfattar i värdeutlåtandet angiven fast egendom eller motsvarande med tillhörande rättigheter och skyldigheter i form av servitut, ledningsrätt, samfälligheter och övriga rättigheter eller skyldigheter som framgår av utdrag från Fastighetsregistret hänförligt till värderingsobjektet.

1.2 Värdeutlåtandet omfattar även, i förekommande fall, till värderingsobjektet hörande fastighetstillbehör och byggnadstillbehör, dock ej industritillbehör i annan omfattning än vad som framgår av utlåtandet.

1.3 Kontroll av inskrivna rättigheter har skett genom utdrag från Fastighetsregistret. Den information som erhållits genom Fastighetsregistret har förutsatts vara korrekt och fullständig, varför ytterligare utredning av legala förhållanden och dispositionsrätt ej vidtagits. Vad gäller legala förhållanden utöver vad som framgår av Fastighetsregistret har dessa enbart beaktats i den omfattning information därom lämnats skriftligen av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Förutom det som framgår av utdrag från Fastighetsregistret samt av uppgifter som lämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud har det förutsatts att värderingsobjektet inte belastas av icke inskrivna servitut, nyttjanderättsavtal eller andra avtal som i något avseende begränsar fastighetsägarens rådighet över egendomen samt att värderingsobjektet inte belastas av betungande utgifter, avgifter eller andra gravationer. Vidare har det förutsatts att värderingsobjektet inte är föremål för tvist i något avseende.

2 Förutsättningar för värdeutlåtande

2.1 Den information som innefattas i värdeutlåtandet har insamlats från källor som bedömts vara tillförlitliga. Santliga uppgifter som erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud och eventuella nyttjanderättshavare, har förutsatts vara korrekta. Uppgifterna har endast kontrollerats genom en allmän rimlighetsbedömning. Vidare har förutsatts att inget av relevans för värdebedömningen har utelämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud.

2.2 De areor som läggs till grund för värderingen har erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Värderaren har förlitat sig på dessa areor och har inte mätt upp dem på plats eller på ritningar, men areorna har kontrollerats genom en rimlighetsbedömning. Areorna har förutsatts vara uppmätta i enlighet med vid varje tillfälle gällande "Svensk Standard".

2.3 Vad avser hyres- och arrendeförhållanden eller andra nyttjanderätter, har värdebedömningen i förekommande fall utgått från gällande hyres- och arrendeavtal samt övriga nyttjanderättsavtal. Kopior av dessa eller andra handlingar utvisande relevanta villkor har erhållits av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud.

2.4 Värderingsobjektet förutsatts dels uppfylla alla erforderliga myndighetskrav och för fastigheten gällande villkor, såsom planförhållanden etc, dels ha erhållit alla erforderliga myndighetstillstånd för dess användning på sätt som anges i utlåtandet.

3 Miljöfrågor

3.1 Värdebedömningen gäller under förutsättningen att mark eller byggnader inom värderingsobjektet inte är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning.

3.2 Mot bakgrund av vad som framgår av 3.1 ansvarar värderaren inte för den skada som kan åsamkas uppdragsgivaren eller tredje man som en konsekvens av att värdebedömningen är felaktig på grund av att värderingsobjektet är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning.

4 Besiktning, tekniskt skick

4.1 Den fysiska konditionen hos de anläggningar (byggnader osv) som beskrivs i utlåtandet är baserad på översiktlig okulär besiktning. Utförd besiktning har ej varit av sådan karaktär att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken. Värderingsobjektet förutsatts ha det skick och den standard som okulärbesiktningen indikerade vid besiktningstillfället.

4.2 Värderaren tar inget ansvar för dolda fel eller icke uppenbara förhållanden på egendomen, under marken eller i byggnaden, som skulle påverka värdet. Inget ansvar tas för

- sådant som skulle kräva specialistkompetens eller speciella kunskaper för att upptäcka.
- funktionen (skadefriheten) och/eller konditionen hos byggnadsdetaljer, mekanisk utrustning, rörledningar eller elektriska komponenter.

5 Ansvar

5.1 Eventuella skadeståndsanspråk till följd av påvisad skada till följd av fel i värdeutlåtandet skall framställas inom ett år från värderingstidpunkten (datum för undertecknande av värderingen).

5.2 Det maximala skadestånd som kan utgå för påvisad skada till följd av fel i värdeutlåtandet är 25 prisbasbelopp vid värderingstidpunkten.

6 Värdeutlåtandets aktualitet

6.1 Beroende på att de faktorer som påverkar värderingsobjektets marknadsvärde förändras över tiden är den värdebedömning som återges i utlåtandet gällande endast vid värdetidpunkten med de förutsättningar och reservationer som angivits i utlåtandet.

6.2 Framtida in- och utbetalningar samt värdeutveckling som redovisas i utlåtandet i förekommande fall, har gjorts utifrån ett scenario som, enligt värderarens uppfattning, återspeglar fastighetsmarknadens förväntningar om framtiden. Värdebedömningen innebär inte någon utfästelse om faktisk framtida kassaflödes- och värdeutveckling.

7 Värdeutlåtandets användande

7.1 Innehållet i värdeutlåtandet med tillhörande bilagor tillhör uppdragsgivaren och skall användas i sin helhet till det syfte som anges i utlåtandet.

7.2 Används värdeutlåtandet för rättsliga förfoganden, ansvarar värderaren endast för direkt eller indirekt skada som kan drabba uppdragsgivaren om utlåtandet används enligt 7.1. Värderaren är fri från allt ansvar för skada som drabbat tredje man till följd av att denne använt sig av värdeutlåtandet eller uppgifter i detta.

7.3 Innan värdeutlåtandet eller delar av det reproduceras eller refereras till i något annat skriftligt dokument, måste värderingsföretaget godkänna innehållet och på vilket sätt utlåtandet skall återges.

VÅRA KONTOR

Stockholm

Kungsgatan 29, Box 7044, 103 86 Stockholm
Tel 08 696 95 50

Göteborg

Drottninggatan 36, 411 14 Göteborg
Tel 031 10 78 50

Malmö

Södra Promenaden 59, 211 38 Malmö
Tel 040 12 60 70

Norrköping

Kungsgatan 56 C, 601 86 Norrköping
Tel 011 12 61 21

Nyköping

Västra Kvarngatan 64, 611 32 Nyköping
Tel 0155 778 70

Sundsvall

Södra Förmansvägen 12, 857 53 Sundsvall
Tel 070 229 05 15

Umeå

Svidjevägen 8, 904 40 Röbäck
Tel 076 846 99 55

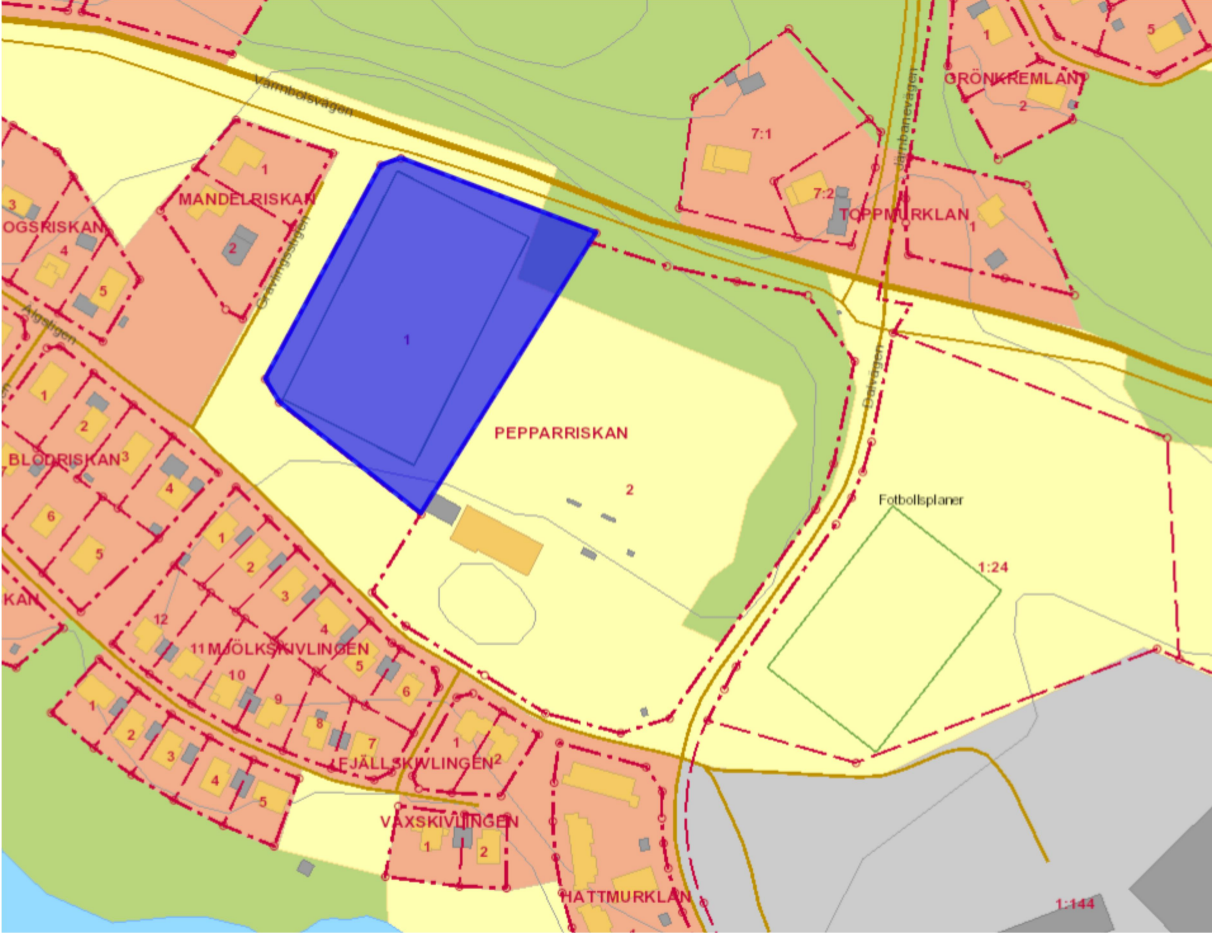
Västerås

Sigurdsgatan 23, 721 30 Västerås
Tel 021 665 53 15

Östersund

Kyrkgatan 60, 831 34 Östersund
Tel 076 114 99 88

Bilaga 4



B-plan markerad

Bilaga 5



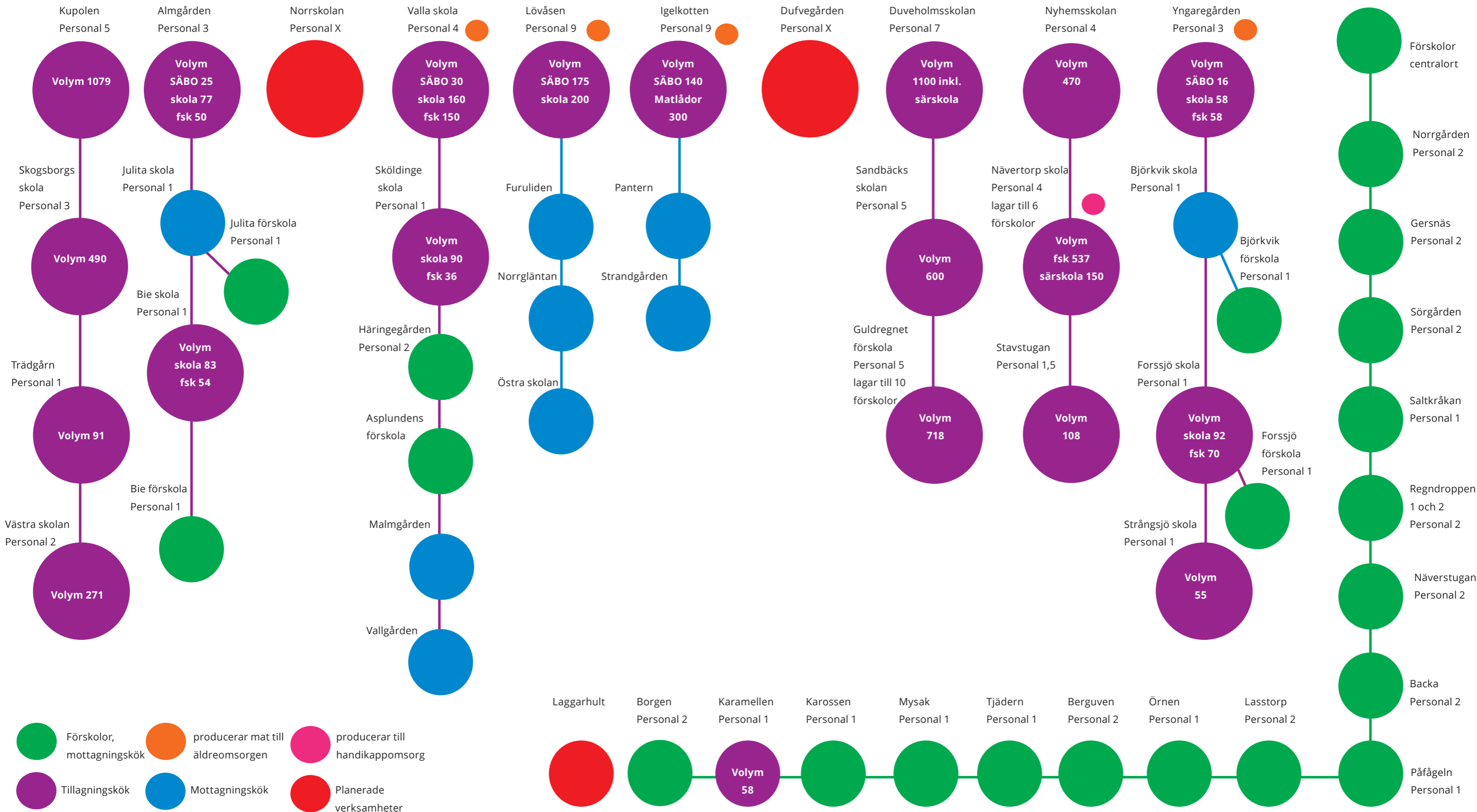
Översikt Värmbols IP

Nuläge

27 maj 2020, mat och måltider

Varje volymmått representerar flera serveringar per dag.
 Skolor: Frukost, lunch, mellanmål för varje volymenhet
 Förskolor: Frukost, lunch, mellanmål
 Äldreomsorg: Frukost, lunch, middag
 Total volym: cirka 8500 portioner per dag

Volymen öppna restauranger:



Utkast på; Hyror och avgifter, svart text priset kvarstår, **röd text nytt förslag**, blå text nya objekt

Hyror och avgifter 2021

Duveholmshallen-

Sporthallar	<i>Lokala föreningar</i>					
Avgifter (kr/tim/lokal)	Ungdom träning	Ungdom tävling/arr	Senior träning	Senior tävling/arr	Förbund o läger	Övriga
Duveholmshallen A,B,C,DE	65	135	135	330	360	660
Träningslokaler	65	135	110	220	240	360
Omklädningsrum, utan hall	65	135	65	65	70	70
Teorisal	65	65	65	65	70	70
Vaktm (utöver ord.) +moms	500	500	500	500	500	500
Centercourt (A o B Hall): Offert vid förfrågan						
Skyddsgolv, Scen, Läktare: Offert vid förfrågan						
Gymnastik- och tennishall	<i>Lokala föreningar</i>					
Avgifter (kr/tim)	Ungdom träning	Ungdom tävling/arr	Senior träning	Senior tävling/arr	Förbund o läger	Övriga
Gymnastikhallen	65	135	135	330	360	770
Tennisbana inne/ute	65	135	135	135	135	135
Tennisbana inne/ute säsong	65	100	100	100	100	100
Simhallen	<i>Lokala föreningar</i>					
Avgifter (kr/tim)	Ungdom träning	Ungdom tävling/arr	Senior träning	Senior tävling/arr	Förbund o läger	Övriga
Per bana	25/21	45/35	80/70	110/90	130/120	240
Undervisningsbassäng	70		135			480
Hyra av hela simhallen						2400
Hoppbassäng	65	130	130	330	360	480
Vaktm (utöver ord.) +moms	500	500	500	500	500	500
Entré simhallen						
Avgifter kr	Barn 0-7år	Ungdom 17 år	8- Vuxen			Familj
Per person	20	50	75			
Rabattkort 10 bad	150	400	600			
Halvårskort	250	600	1000			
Årskort	350	1000	1500			

Orimligt pristäthållande på rödmarkering jmf med lokala föreningar som utnyttjar sporthallar och andra lokaler i kommunen.

Personalnrvara finns alltid vid verksamhet i simhallen i ett säkerhetsperspektiv.

Familjekort 6 månader						
Två vuxna med max tre barn						2000
max två extra barn/ungdom	150	150				
Familjekort 1 år						
Två vuxna med max tre barn						3100
max två extra barn/ungdom	250	250				
Vuxensimskola / kurs á 10 gånger			1150			
Simskola / kurs á 14 gånger	700	700				
Övrig kurs/utbildning: Offert vid förfrågan						
Sporthallar	<i>Lokala föreningar</i>					
Avgifter (kr/tim)	Ungdom träning	Ungdom tävling/arr	Senior träning	Senior tävling/arr	Förbund o läger	Övriga
(Storlek Handbollsplan)	65	135	135	220	240	330
Gymnastikhallar	<i>Lokala föreningar</i>					
Avgifter (kr/tim)	Ungdom träning	Ungdom tävling/arr	Senior träning	Senior tävling/arr	Förbund o läger	Övriga
Gymnastikhall	65	135	110	200	240	275
Mindre lokaler	<i>Lokala föreningar</i>					
Avgifter (kr/tim)	Ungdom träning	Ungdom tävling/arr	Senior träning	Senior tävling/arr	Förbund o läger	Övriga
Enskilda Lokaler	65		100			110
Badminton/bana strötid	65		100			110
Backavallen-						
Ishallar	<i>Lokala föreningar</i>					
Avgifter (kr/tim)	Ungdom träning	Ungdom tävling/arr	Senior träning	Senior tävling/arr	Förbund o läger	Övriga
Lilla ishallen (rink)	65	135	440	770	835	1400
Stora ishallen	65	135	440	770	1000	2000
Arrangemang och cuper: offert vid förfrågan						
Teorisal (ej i samband med istid)	65	65	65	65	70	70
Vaktm (utöver ord.) +moms	500	500	500	500	500	500
Bandyplan	65	135	440	770	835	1400
Uterink	65	135	300	440	480	770
Gräsplaner/idrottsplatser	<i>Lokala föreningar</i>					

Avgifter (kr/tim)	Ungdom träning	Ungdom tävling/arr	Senior träning	Senior tävling/arr	Förbund o läger	Övriga
A-plan	65	135	440	770	835	1400
A-plan friidrottsbanor/allvädersbanor	65	135	300	770	835	1150
Övriga gräsplaner	65	135	300	440	480	770
Konstgräs	65	135	440	770	835	1400
Konstgräs halvplan	65		220			
Vaktm (utöver ord.) +moms	500	500	500	500	500	500

Djulö Idrottsplats

Lokala föreningar

Avgifter (kr/tim)	Ungdom träning	Ungdom tävling/arr	Senior träning	Senior tävling/arr	Förbund o läger	Övriga
Rugbyplan	65	135	200	330	480	770

Kansli och förrådshyra

Avgift/år	m ²					
Kansli	750					
Förråd	200					

Hyror exkl moms

Lokala föreningar

Avgifter	per dag	per säsong	per vardag (8-16)	per kväll och helgdag	Transport utanför centum	Övriga
Båtplats vid öppen brygga		620				
Båtplats vid låst brygga		800				
Scensläp			3500	5000	580kr/h	Offert
Stadsparken scen	Gratis					
Ljud vid hyra av Stadsparkens scen	1760					
Bord (styckpris)	40					
Stolar (styckpris)	8					
Garderobsektion inkl galgar	80					

Lokal centralt (festlig karaktär, STN 2009-09-22 § 64)

Avgifter	Dygn				
Kupolen (endast helger)	3000				Ev.avgift för larm tillkommer
Duveholmshallen ABC, offret vid förfrågan					Stora arrangemang (max 3000pers)
Krämbolsstugan	1000				
Vaktm (utöver ord.) +moms	500				

Lokal landsbygd (festlig karaktär)

Avgifter	Dygn	Per timme			
Valla Medborgarhus	1000				Ev. avgift för larm tillkommer
Lyan	800	110			
Glindran	500				
Glindran lilla salen	200				

Matsalar*Lokala föreningar*

Avgifter (kr/tim)	Ungdom	Senior	Övriga		
Centralt	65	135			
Landsbygd	65	135	220		Ev. avgift för larm tillkommer

Skolsalar

Avgifter	Kr/timma	Dygn			
Slöjdsal textil/trä	90				
Hemkunskap	90				
Övernattning /sal		880			Brandmyndighetens regler gäller
Skolsal dagtid	65				

Hörsal/Aula

Avgifter (kr/tim)	förening	Övriga	Ljus		
Duveholmssgymnasiet miniaula (60pers)	110	135			
Duveholmssgymnasiet Aula (440 pers)	330	330	500/tillfälle		
Tallås Aulan (578 pers)	330	440	500/tim		
Tallås Aulan - Foajen (Kök, samling)	475/tillfälle	520/tillfälle			
Tallås Aulan - Loger	75/tillfälle	80/tillfälle			
Servicekostnad tekniker/vaktmästare	500	500			

Tallås Aulan vid större arrangemang: Offert vid förfrågan

Övrigt

Avgifter (kr/tim)	förening	Övriga		
Icke avbokad träningstid	500	500		
Vaktmästar tjänst med maskin* +moms	720	offert		*så som snöröjning, gräsklippning, gödning osv.
Vaktm (utöver ord.) +moms	500	500		
Avgifter (kr/st)				
Kopiering, svartvit	1,5	1,5		
Kopiering, färg	3	3		
Lotteritillstånd	300			

Lokalerna bokas hos lokalbokningen 0150-572 50, lokalbokningen@katrineholm.se

Datum: 2020-08-12

Tilläggsklausuler

Gäller från och med 2021-01-01

§ 1 - Indexreglering av hyror och avgifter

- 1.1 Basår: 1980
- 1.2 Basmånad: oktober (för avläsning)
- 1.3 Uppdatering av befintlig prislista sker fr. o m den 1 januari för nästkommande år och löper i ett kalenderår innan nästa indexreglering sker.
- 1.4 Avrundning sker till närmaste femtal¹.
- 1.5 Om indextalet är lägre än bastalet dvs. negativ utgår prisjusteringen för det kommande året och den aktuella prislistan fortsätter att gälla.

§ 2 - Ej listade hyror och avgifter

Objekt för uthyrning där hyror och avgifter inte är listade i prislistan prissätts och beslutas av förvaltningen internt och debiteras beställaren.

¹ Avvikelse från denna avrundningsregel kan förekomma.

Extern Prislista

2021

Gäst	exkl. moms	inkl. moms
År	2021 (2020)	2021 (2020)
Frukost	35,20 (31,25)	40:- (35:-)
Lunch	72,16 (70,53)	82:- (79:-)
Pensionär	exkl. moms	inkl. moms
Lunch	58,08 (55,53)	66:- (64:-)
Matlåda avhämtning gäst	exkl. moms	inkl. moms
Matlåda	58,08 (57,14)	66:- (64:-)
Matlåda + tillbehör	62,48 (61,60)	71:- (69:-)

Service- och tekniknämndens förslag till investerings- och exploateringsplan 2021-2023

Belopp i tkr		Investeringskostnad			Driftkonsekvenser			Kat	Prio	Mål	Beskrivning och syfte	Konsekvens om avslag
Nämnd	Benämning	2021	2022	2023	2021	2022	2023					
STN	Arbetsmiljöåtgärder*	950	500	500				4	Hög	7		
STN	Oförutsedda investeringar	2 000	1 500	1 500				4	Hög	1-7		
STN	Verksamhetsfastigheter*	1 800						4	Hög	6,7		
STN	Väginvesteringar*	9 700	8 200	8 200				5	Hög	2	Asfaltsbeläggning	Försämrat gatunät
STN	El och belysning*	2 330	1 180	1 180				5	Hög	2,3,5,6,7		
STN	Fordon och maskiner*	9 760	1 525	1 375	-50			4	Hög	2,6,7		
STN	Friluftsbad	50						4	Hög	2	Förbättring av badplatser	Säkerhetsrisker
STN	Parker och grönytor	500						4	Hög	2	Nyanläggning av grönytor (gräsmattor, planteringar, hårdgjorda ytor).	Mindre attraktiv stadsmiljö
STN	Lekplatser och parkutrustning	800						4	Hög	2,4,5	Säkerhets åtgärder av lekplatser, parkutrustning enl. besiktningar. Utveckling av befintliga lekplatser.	Farliga lekplatser med ökad risk för skada
STN	Digitalisering*	900	450	400				4	Hög	7		
STN	Sportutrustning	1 100	700	700				4	Hög	2,5,6	Nyinvesteringar i sportutrustning, bl a till nya ishallen	Attraktivt fritidsliv för medborgare, externa kunder och föreningar minskar
STN	Brandskyddsarbete utförande och mjukvara	50	50	50	40			1	Hög	2,5,6,7	Brandskydd i STF fastigheter enligt lagen om brandskydd	Vitesföreläggande
STN	Projekt Backavallen	39 300			-550	-1 605		4	Hög	1-7	Omklädningsrum och servicebyggnad	
STN	Tillgänglighetsanpassning	100	100	100				1	Hög	2,4	Myndighetskrav	STF uppfyller inte myndighetskrav på tillgänglighet
STN	Storköksutrustning*	2 500	2 000	2 000				4	Hög	3,4,6,7	Ny- och reinvesteringar i produktionskök	Svårigheter att bedriva verksamhet, sämre/ingen leverans av måltider, arbetsmiljöproblem, uppfylla lagkrav.
STN	Måltidsmiljö*	800	500	500				4	Hög	3,4,6,7	Ny- och reinvesteringar i de kommunala restaurangerna.	Svårt att bedriva verksamhet och utveckling. En bra måltidsmiljö skapar en tryggare och bättre måltidsupplevelse.
STN	Stadutrustning Förskolor	200	100	100				4	Hög	3,6,7	Ny- och reinvesteringar i stadutrustning till förskolor	Svårt att uppfylla kraven, försämrad arbetsmiljö
STN	Städmaskiner	300	300	300				1	Hög	2,6	För att säkerställa konkurrens och kvalitet tillhandahåller STN de lokalvårdsmaskiner som skall användas i lokalvårdsentreprenaden. Investeringen avser utbyte av uttjänta maskiner under 2021	Lokalvårdsavtalet anger kommunens åtagande i utbyte av maskiner.
STN	Dammängens skytte	100						1	Hög	2,5,6	Bullerdämpning, myndighetskrav	Banan får inte användas
STN	Anläggningar och fastigheter*	1 200	700	400	-28			4	Hög	2,5,6,7	Investeringar i anläggningar och fastigheter	Undermåliga fastigheter, rivningsrisk, höga driftkostnader
STN	Gräsplaner	150	50	50				4	Hög	2,5,6	Reinvesteringar i befintliga fotbollplaner	Undermåliga planer, missnöjda besökare, skaderisk
STN	Trygghetsbelysning	100	100	100				1	Hög	2,5,6	Trygghetskapande åtgärder vid STF:s fastigheter	En ot trygg miljö för medborgare samt större risk för skadegörelse
STN	LED Belysning konstgräsplan Backavallen	1 100						4	Hög	5,6	Installation av LED belysning, för att få lägre driftkostnader	Fortsatt höga driftkostnader
STN	Sarg och plexiglas lilla ishallen	1 500						4	Hög	5	Sarg och plexiglas i nuvarande form är inte godkänt (dispens)	Utveckling av föreningsverksamhet stagnerar
STN	Bottensug, simhallen	100						4	Hög	5,6,7	Maskin för rengöring av simbassängsbotten	Igenslammade filter i reningssystem och otrygg miljö för besökare
STN	Skytprogram Sportcentrum	300						4	Hög	2,5,6	Situationskartor, skyltning inomhus/utomhus Sportcentrum	Tillgänglighet för besökare mindre god
STN	Simhallen, uteplats, äventyrsbad	250	50	25				4	Hög	2,5	Attraktiv uteplats för öppethållande sommardid, tidtagningssystem till rutschbana.	Oattraktiv livsmiljö och syftet med "äventyrsbad" försvinner
STN	Simhallen äventyrsbadet säkerhet	50	25	25				4	Hög	2,5	Avgränsning mellan rutschbana och barnlagun saknas	Säkerhetsrisk för besökare, arbetsmiljö säkrare
STN	Städ/skurm maskin till stora ishallen	50						4	Hög	2,6,7	Maskin för lokalvård i nya ishallen	Ostädad och sämre trivsel i nya ishallen
STN	Tennis/gymnastik/boule	5 900			50				Hög	2,5		
STN	Automatbevättning stadsparken	300	300	300				4	Hög	2,6	20-30 år gammal utrustning som behöver bytas ut, automatiseras.	Fortsatt manuell bevättning. Dyra och svåra reparationer
STN	Offentliga anslagstavlor	100	100	100				4	Hög	2,7		
STN	Plattsättning utemiljö, restaurang Maistro och Djulö herrg	130						4	Hög	1,2	Icke funktionell grusyta. Investeringen underlättar tillgängligheten	
STN	Skugg-/energiväv Växthuset	300	300					4	Hög	2,6	Utbyte av gammal trasig väv som ger energiläckage.	Ökade energikostnader
STN	Nedre dammen vid restaurang Parken	500	500					4	Hög	2,6	Dammen läcker, pumpen fungerar inte	Ökad vattenförbrukning
STN	Busstur	100	100	100				4	Hög	2	Utbyte av befintliga kurer, några per år	Sämre intryck, otrygghet
STN	Byggställning	50						4	Hög	7	Minskade hyreskostnader	Höga hyreskostnader
STN	Belysning ishall	550			-50			4	Hög	5,6	Minskade elkostnader	Oförändrade elkostnader
Investeringsram service- och tekniknämnden		85 970	19 330	18 005	-588	-1 605	0					

Ansvarig nämnd	Investeringsprojekt	Driftkostnad (tkr)				
		2020	2021	2022	2023	2024
Driftskonsekvenser av tidigare års beslutade investeringsprojekt.						
STN	Sopsaltning (försök utförda och utvärderade i STN. Beslut ej fattat om fortsättning.		350	0	0	
	Summa		350	0	0	
Driftskonsekvenser av investeringsprojekt beslutade i KF 2019, tagna i drift av STN inför 2021						
KS/SBF	Åtgärder enligt parkeringsstrategi		5	5	5	
KS/SBF	Trafiksäkerhetsåtgärder		25	25	25	
KS/SBF	Vasavägen mellan Oppundav-Skogsborgsg		10	20	0	
KS/SBF	Åtgärder enligt Hastighetsplanen		20	20	20	
KS/SBF	GC-väg Nävertorpsgatan		10	10	0	
KS/SBF	Kollektivtrafikåtgärder		8	8	8	
KS/SBF	Åtgärder enligt GC-plan		10	10	10	
KS/SBF	Åtgärder vid nya Järvenområdet		15	15	0	
KS/SBF	Aktivitetsparker i kransorterna		40	40	0	
KS/SBF	Cirkulationsplats Rv 52/Värmbolsvägen		50	0	0	
STN	Stadsparken el		20	0	0	
	Summa		213	153	68	
Driftskonsekvenser av investeringsprojekt föreslagna inför KF 2020, tas i drift av STN inför 2022						
KS/SBF	Nya informationsplatser/skyltar			10	10	10
KS/SBF	Åtgärder enligt parkeringsstrategi			5	5	5
KS/SBF	Tillgänglighetsåtgärder			5	5	5
KS/SBF	Belysning			10	10	10
KS/SBF	Bievägen, Norra stadsdelen			0	0	15
KS/SBF	Eriksbergsvägen/Kyrkogårdsvägen			0	15	0
KS/SBF	Köpmangatan Gångfartsområde			20	0	0
KS/SBF	Ny park på Norr (Park 2030)			0	0	15
KS/SBF	Sveaparken			90	0	0
KS/SBF	Vasavägen mellan Oppundav-Skogsborgsg			20	0	0

KS/SBF	Cirk plats Värmbolsvägen - Dalvägen			0	0	10
KS/SBF	Resecentrum			0	0	50
KS/SBF	Attraktiva parker			15	50	50
KS/SBF	Belysning cykelbana till Forssjö			0	28	0
KS/SBF	Cykelbana i Forssjö längs riksvägen			0	20	0
KS/SBF	Cirkulationsplats Vingåkersvägen/Västgötag.			50	25	15
KS/SBF	Kollektivtrafikåtgärder			0	0	7,5
KS/SBF	Åtgärder enligt grönplan			20	17	14
KS/SBF	Attraktiva gångstråk			10	10	10
KS/SBF	Utveckling av Djulöområdet			5	5	5
KS/SBF	Begravningsplats husdjur			5	0	0
	Summa			265	200	221,5

Driftkonsekvens av investeringsprojekt med garanti- och etableringsskötsel

KS/SBF	Stockholmsvägen, etapp 2	-17	14	14	14	
KS/SBF	Stockholmsvägen, etapp 3	-20	15	15	15	
KS/SBF	Nya stråket etapp 1,2	-120	110	90	90	
KS/SBF	Nya stråket etapp 3		50	40	30	
	Summa	-157	189	159	149	

	Summa driftskostnader 2021		563			
	Avgår garantiskötsel 2020		-157			
	Tillkommande garantiskötsel 2021		189			
	Summa ramjustering 2021		595			