

Handläggare
Jonas Mångs
0850826985
jonas.mangs@stockholm.se

Till
Fastighetsnämnden
2018-06-19

Försäljning avseende del av fastigheten Nacka Erstavik 6:1 (Nacka Erstavik 6:1, skifte 2).

Genomförandebeslut

Förslag till beslut

Fastighetsnämnden beslutar uppdra till fastighetskontoret att slutföra försäljningen avseende del av fastigheten Nacka Erstavik 6:1 (Nacka Erstavik 6:1, skifte 2) i Nacka Kommun för en köpeskilling om 68 400 000 kr, i enlighet med bifogat köpekontrakt.

Sammanfattning

Nacka Erstavik 6:1, skifte 2 är belägen inom Nacka kommun och utgörs i sin helhet av ett obebyggt markområde. Stora delar av stamfastigheten ingår i Nackareservatet. Det aktuella skiftet är dock ett helt fristående markområde beläget i Älta och omfattas inte av naturreservatet. Berörd del av fastigheten utgörs av ett eget skifte som totalt omfattar cirka 23,2 hektar (232 000 kvm). Markområdet klyvs av Tyresövägen och gränsar mot Hedvigslund (Älta) i norr och Lindalen (Bollmora) i söder.

Tyresö kommun har under en tid visat intresse för skiftet och enligt fastighetskontorets försäljningspolicy så ska exploateringsmark i andra kommuner i första hand erbjudas berörda kommuner.

Kontoret har i dagsläget inget strategiskt intresse av att fortsätta att äga markområdet som därtill är belägen i en annan kommun. Kontoret anser att en mer ändamålsriktig förvaltning och ett bättre utnyttjande av stadens resurser kan uppnås genom en försäljning samtidigt som Tyresö kommun har intressanta utvecklingsplaner för skiftet.

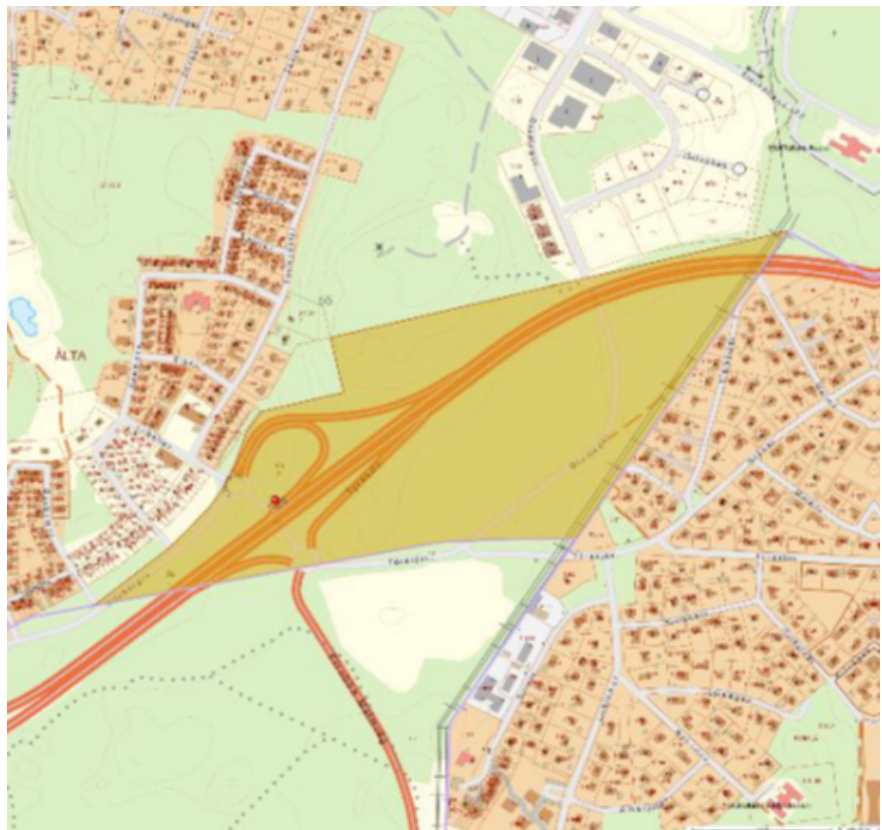
Utlåtande

Bakgrund

Enligt kommunfullmäktige ska kontoret förvalta och utveckla fastigheter som staden långsiktigt ska inneha. Staden ska vidare ha en aktiv fastighetsförvaltning. En aktiv förvaltning innebär även att ha en öppen inställning till fastighetsförsäljningar för att skapa en mer effektiv och ändamålsenlig förvaltning. I fastighetsnämndens försäljningspolicy som antogs 2012-05-19 framgår att fastigheter som inte är av strategisk vikt för staden ska avyttras.

Nacka Erstavik 6:1, skifte 2 är belägen inom Nacka kommun och utgörs i sin helhet av ett obebyggt markområde. Stora delar av stamfastigheten ingår i Nackareservatet. Det aktuella skiftet är dock ett helt fristående markområde beläget i Älta och omfattas inte av naturreservatet. Berörd del av fastigheten utgörs av ett eget skifte som totalt omfattar cirka 23,2 hektar (232 000 kvm). Markområdet klyvs av Tyresövägen och gränsar mot Hedvigslund (Älta) i norr och Lindalen (Bollmora) i söder.

Markområdets avgränsning definieras i kartbilden nedan;



Fastighetskontoret
Utvecklingsavdelningen

Hantverkargatan 2
Box 8312
104 20 Stockholm
Växel 08-508 270 00
Fax 08-508 27 070
fastighetskontoret@stockholm.se
stockholm.se

Det aktuella markområdet är beläget i höjd med den relativt nybyggda trafikplatsen med avfart mot bland annat Skrubba Malmväg strax öster om Älta Centrum och angränsar mot kommungränserna till Tyresö kommun och Stockholms kommun.

Markområdets makroläge framgår av kartbilden och pilen nedan;



Området mellan Tyresövägen och Grustagsvägen är idag utarrenderat till NCC respektive Nacka kommun. Arrendet till NCC har ändamålet mellanlagring av massor. Till NCC utarrenderat område omfattar cirka 4,5 ha. Avtalet löper från 2014-04-01 till 2023-03-31 med en 12 månaders uppsägningstid. Arrendet till Nacka Kommun avser att kommunen får använda arrenderad yta som snötipp. Totalt berörs cirka 1,5 ha av denna upplåtelse. Avtalet löper från 2013-12-15 till 2018-11-30, med 12 månaders uppsägningstid.

Fastighetskontoret
Utvecklingsavdelningen

Hantverkargatan 2
Box 8312
104 20 Stockholm
Växel 08-508 270 00
Fax 08-508 27 070
fastighetskontoret@stockholm.se
stockholm.se

I gällande översiktsplan från 2017 anges området söder om Tyresövägen som möjligt för utveckling av verksamheter och möjligen även bostäder. Verksamheterna ska vara av sådan karaktär att de ej medför buller för intilliggande bostadsområden. Någon detaljplan som medger bebyggelse enligt ovan finns i dagsläget inte.

Avyttring

Försäljningen har skett genom direkta förhandlingar med Tyresö kommun vilka har pågått under en tid. Det överenskomna priset är i nivå med en extern oberoende marknadsvärdering som kontoret låtit genomföra inför försäljningen med beaktande av befintlig planrisk. Någon detaljplan som medger bebyggelse (byggrätter) i enlighet med utgångspunkterna/förutsättningarna i denna externa oberoende marknadsvärdering finns i dagsläget inte.

Mål och syfte

Kontoret har i dagsläget inget strategiskt intresse av att fortsätta att äga markområdet som därtill är belägen i en annan kommun.

Kontoret anser därmed att en mer ändamålsenlig förvaltning och ett bättre nyttjande av stadens resurser kan uppnås genom en försäljning av det aktuella markområdet samtidigt som Tyresö kommun har intressanta utvecklingsplaner för skiftet.

Åtgärder

Inför försäljningen har kontoret låtit genomföra följande:

- Genomgång av servitut samt övriga belastningar och rättigheter
- Värdering av markområdet
- Samråd med berörda förvaltningar

Utöver sedvanlig Due Diligence behöver markområdet styckas av från stamfastigheten (Nacka Erstavik 6:1) innan köparen tillträder markområdet.

Organisation

Enligt kontorets transaktionsprocess ansvarar utvecklingsavdelningen för försäljningen av fastigheter.

Ekonomi

Arrendet till Nacka kommun genererar ett resultat om cirka 114 000 kr för fastighetskontoret avseende senaste helåret (2017). Arrendet till NCC genererade under samma period ett resultat om cirka 650 000 kr.

En försäljning kommer således innebära att fastighetsnämndens avkastningskrav behöver sänkas.

Samråd

Samråd och förankring har skett med bland annat exploateringskontoret för att säkerställa att försäljningen är förenlig med stadens egna exploateringsplaner etcetera i närområdet, då markområdet gränsar mot kommungränsen till Stockholms kommun.

Risker

Via den genomlysning som kontoret låtit genomföra av markområdet har de risker som kan uppstå i fastighetsaffären minimerats.

Kontorets analys

Kontoret anser att en mer ändamålsenlig förvaltning och ett bättre nyttjande av stadens resurser kan uppnås genom en försäljning av markområdet.

Åsa ÖtteniusBilagor

1. Marknadsvärdering (värdebedömning)
2. Köpekontrakt med bilagor

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Åsa Öttenius (Huvudansvarig)	2018-06-05
Jesper Sjöberg (Ansvarig)	2018-06-05