

Kommunstyrelsen

Upplåtelse av tomträtt och försäljning av byggnader på fastigheten Sicklaön 38:10 på Kvarnholmen, ”röda villorna” och ”gamla Konsumbutiken” för förskola

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar ingå föreslaget avtal om upplåtelse av tomträtt samt försäljning av byggnaderna inom fastigheten Sicklaön 38:10.

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att fatta följande beslut.

1. Kommunfullmäktige godkänner kommunstyrelsens beslut att ingå avtal om upplåtelse av tomträtt samt försäljning av byggnaderna inom fastigheten Sicklaön 38:10.

Sammanfattning

Byggenheten har utrett och utvärderat två alternativ för tillskapandet av förskoleplatser inom fastigheten Sicklaön 38:10 på Kvarnholmen, de så kallade röda villorna och gamla Konsumbutiken. Det första alternativet innebär en ny- och ombyggnation i kommunens regi. Enligt det andra alternativet upplåts fastigheten med tomträtt. Det mest fördelaktiga bedöms vara att fastigheten Sicklaön 38:10 upplåts med tomträtt för förskoleändamål. Tillträdesdatumet är preliminärt den 1 augusti 2014.

Ärendet

På Kvarnholmen sker en stark bostadsexploatering, vilket medför ett stort behov av förskoleplatser. I syfte att möjliggöra tillskapandet av förskoleplatser för att tillgodose det behovet genomförde Nacka kommun under 2011 och 2012 förvärv och tomträttsregleringar av de så kallade röda villorna och gamla Konsumbutiken från den tidigare ägaren JM AB. Efter genomförd fastighetsreglering är fastighetsbeteckningen Sicklaön 38:10. Enligt de ingångna avtalen erlade kommunen 5 miljoner kronor för de röda villorna och 6,2 miljoner kronor för konsumbutiken, inklusive markregleringar. I avtalet om förvärv av röda villorna har kommunen förbundit sig att vid vite om 15 miljoner kronor bedriva förskoleverksamhet senast den 31 december 2015. Fastighetsreglering och slutligt tillträde skedde den 1 juli 2013.



En provisorisk förkola uppförs till hösten 2014 med paviljonger på Vilans skola enligt beslut i kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott sammanträde 2013-03-26. Behov av att flytta över förskoleplatser från Vilan skola, för att ge plats åt skolklasser, finns om minst 70 platser per den 31 december 2015. Efter förvärvet av de röda villorna har byggenheten utrett olika alternativ för att bygga om och till byggnaderna, till en förskola. Inom fastigheten finns det idag tre byggnader varav två (de så kallade Södra och Norra Villan) bedöms vara av kulturhistoriskt värde och exteriören kommer därför att skyddas i detaljplanen. Den tredje byggnaden bedöms vara idåligt skick och behöver rivas. Vidare ställer Kvarnholmens miljö stora krav på exploatörer avseende bland annat utformning av byggnader och mark. För det alternativ som slutligen bedömdes kunna erhålla bygglov, tog byggenheten fram en systemhandling och systemhandlingskalkyl till september 2013. Kostnads- och investeringskalkyl för detta alternativ, "Kommunen bygger", redovisas översiktligt vid kommunstyrelsens sammanträde den 2 juni 2014.

Under hösten 2013 inleddes ytterligare förberedelser för det kommande förskoleprojektet i form av dialog med hyresgäster i byggnaderna avseende deras avflyttning. Överenskommelser för detta nåddes våren 2014 och samtliga hyresgäster bedöms vara avflyttade till senast den 31 maj 2014. Vidare påbörjades under hösten 2013 utredning om möjligheterna till att erbjuda en extern part att förvärva byggnaderna och driva förskolan, alternativ "Privat förskola". I detta arbete har förskoleoperatörer inbjudits att inkomma med intresseanmälningar att förvärva och bedriva förskoleverksamhet på Kvarnholmen. Dessa har utvärderats av utbildningsenheten. Parallellt togs ett prospekt för fastigheten fram avseende upplåtelse med tomträtt samt överlåtelse av byggnader. Ett tiotal aktuella intressenter erhöll prospektet, med inbjudan att inkomma med indikativa bud senast den 21 maj 2014. Ett antal intressenter har inkommit med bud. I buden har intressenterna bland annat fått presentera sin förskoleverksamhet, pris på byggnaderna, hur projektet ska finansieras, eventuella villkor och vilken tidsplan de har. Buden har utvärderats vilket kommer att redovisas vid kommunstyrelsens sammanträde den 2 juni 2014.

Utvärdering av alternativ

Efter utvärdering av inkomna anbud i alternativ "Privat förskola" och i jämförelse med alternativet "Kommunen bygger", bedöms alternativet "Privat förskola" vara det mest fördelaktiga, särskilt som det medför att en ny förskoleoperatör med gott rykte bidrar till en ökad mångfald i Nacka kommuns förskoleutbud. Utvärderingen mellan alternativen kommer att redovisas vid kommunstyrelsens sammanträde den 2 juni 2014.

Upplåtelse med tomträtt, alternativet "privat förskola"

Fastigheten Sicklaön 38:10 på Kvarnholmen är cirka 5 500 kvm stor och planeras enligt alternativet "Privat förskola" att upplåtas med tomträtt för förskoleändamål. I samband med detta överläts även byggnaderna till tomträttshavaren. I dagsläget finns det ingen detaljplan fastställd för fastigheten men samrådshandling finns framtagen och detaljplanen beräknas

attantans i början på 2015. Detaljplanen beräknas kunna tillföra fastigheten byggrätt om maximalt cirka 680 kvm ljus bruttototalarea, BTA¹. Sammanslaget med den befintliga bebyggelsen skulle detta innebära en total byggrätt om cirka 1887 kvm ljus BTA för fastigheten. Utifrån den värdering som tagits fram, därtomträttsavgälden beräknats till 200 kr/kvm ljus BTA, medför det en årlig avgäld för den första 10-årsperioden om cirka 350 000 kr. Ett utkast till tomträttsavtal har upprättats och förhandlas med aktuell intressent och kommer att redovisas vid kommunstyrelsens sammanträde den 2 juni 2014. Tomträttsavtalet är villkorat kommunfullmäktiges godkännande. Vid godkännande av tomt-rättsupplåtelsen bedöms köparen kunna tillträda per den 1 augusti 2014.

Kommunen behåller, bygger och förvaltar, alternativet ”kommunen bygger”

Om kommunstyrelsen bedömer att alternativet som ovan kallats ”kommunen bygger” är bättre behövs ett investeringsbeslut och startbesked för det arbetet. Förslag till beslut skulle i det alternativet se ut som följer.

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut.

- 1. Kommunfullmäktige beviljar investeringsmedel om XX kronor (belopp redovisas vid kommunstyrelsens sammanträde den 2 juni 2014) för genomförande av alternativet ”kommunen bygger” som innebär att kommunen genom och –och tillbyggnad låter uppföra en förskola inom fastigheten Sicklaön 38:10.*

Under förutsättning av kommunfullmäktiges beslut om investeringsmedel beviljar kommunstyrelsen startbesked uppförandet av förskola inom fastigheten Sicklaön 38:10.

Startbeskedet innebär att ansvariga enheter inleder upphandling av byggentreprenaden. Beslut om vinnande anbud fattas sedan av kommunstyrelsen.

Lars Nylund
Tf. enhetschef lokalenheten
Enhetschef Byggenheten

Ulf Crichton
Mark- och exploateringschef

Bilagor

Utkast till tomträttsavtal

¹ Bruttoarean är alla våningsplans area och begränsas av de omslutande byggnadsdelarnas utsida. I bruttoarean inräknas exempelvis inte öppningar i bjälklaget.