

Kommunstyrelsens
stadsutvecklingsutskott

Åtgärder inför upplåtelse av tomträtt för gruppboäder enligt LSS på del av fastigheten Neglinge 2:1

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår att kommunstyrelsen fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen beslutar att ge enheten för fastighetsförvaltning i uppdrag att utreda och ansöka om avstyckning av del av fastigheten Neglinge 2:1 och därefter ta fram och återkomma med underlag för tomträttsupplåtelse för byggande av LSS-boende till kommunstyrelsen och kommunfullmäktige.

Sammanfattning

Inom ett befintligt bostadsområde i Neglinge, invid Neglingevägen, äger kommunen en obebyggd markyta om cirka 1 300 kvadratmeter, del av fastigheten Neglinge 2:1. Markytan består idag av naturmark samt en gång- och cykelväg. Utifrån den stadsplan som gäller för området bedöms det möjligt att avstycka den obebyggda markytan till en fastighet.

Enheten för fastighetsförvaltning bedömer att kommunen saknar eget behov av ytan och att ytan vore lämplig för gruppboäder enligt lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS). Ytan föreslås avstyckas för att sedan upplåtas med tomträtt till Sehlhall fastigheter AB. Tomrättsavgäld bedöms till cirka 280 000 kr/år. Kommunen får bekosta förrättningskostnader för avstyckning av fastigheten. Sehlhall fastigheter AB bekostar flytt av gång- och cykelväg.

I andra hand om fastigheten inte kan upplåtas med tomträtt, föreslås fastigheten säljas. Marknadsvärdet för en bostadsfastighet vid en försäljning på den öppna marknaden bedöms till cirka 6 miljoner kronor.

Ärendet

Nacka kommun är idag lagfaren ägare till fastigheten Neglinge 2:1. Del av fastigheten är idag obebyggd och ingår inte något stadsbyggnadsprojekt eller pågående detaljplaneprojekt. Utifrån gällande stadsplan är det möjligt att stycka av den obebyggda ytan till en fastighet. Ändamålet med avstyckningen är att upplåta fastigheten med tomträtt för gruppboende enligt LSS. Den obebyggda ytan är planlagd för friliggande bostadshus i två våningar. Enligt planen får fastigheten bebyggas med bostad för högst två familjer, för att kunna bygga en gruppboende med sex lägenheter krävs att bygglovsenheten godtar en mindre avvikelse från stadsplanen, vilket i dagsläget utgör en osäkerhet.

Lokalisering av möjlig avstyckningslott redovisas med blåmarkering i kartbild nedan.



Efterfrågan på LSS-boenden i kommunen bedöms vara stor och kommunen bedöms inte ha något eget behov av den obebyggda ytan, varken idag eller på längre sikt. Enheten för fastighetsförvaltning bedömer att den ytan är lämplig för LSS-boende, ytan föreslås upplåtas med tomträtt. Sehlhall fastigheter AB har själva lokaliserat markområdet och lämnat en förfrågan till kommunen om att få bygga ett LSS-boende med sex lägenheter. Marknadsvärdet för gruppboende enligt LSS bedöms till cirka 8 miljoner kronor vid försäljning på den öppna marknaden. Tomrättsavgäld bedöms till cirka 12 500 kr kvm/BTA. Inga kostnader för kommunen tillkommer förutom kostnader för

lantmäteriförrättning. Sehlhall fastigheter AB avser att bygga en gruppbostad i två våningar, byggnaden avses utformas som ett bostadshus för två familjer för att smälta in i omgivande bebyggelse.

Eftersom den obebyggda ytan idag är del av fastigheten Neglinge 2:1 behöver ansökan om avstyckning inlämnas till lantmäterimyndigheten för att avstycka ytan till en egen fastighet. Efter genomförd avstyckning kan kommunen upplåta hela fastigheten med tomträtt. Tomträttsinnehavaren får själv ansöka om bygglov för önskad bebyggelse samt ordna med framdragning av ledningar för el, vatten och avlopp. På grund av hög arbetsbelastning hos lantmäterimyndigheten kan upplåtelse av tomträtt uppskattningsvis påbörjas inom 12 till 18 månader. När fastigheten är avstyckad och Sehlhall har fått bygglov för gruppbostad kommer enheten för fastighetsförvaltning att återkomma till kommunstyrelsen och kommunfullmäktige med underlag för tomträttsupplåtelse.

I andra hand, om bygglov inte kan ges för LSS-boende, avser enheten för fastighetsförvaltning att sälja den avstyckade fastigheten på den öppna marknaden utan en planändring. Det innebär att en potentiell köpare av fastigheten får nyttja fastigheten enligt gällande stadsplan, vilket innebär att det blir upp till köparen att ansöka om bygglov och andra tillstånd för att bebygga marken. Försäljning föreslås genomföras genom upphandlad mäklare. När ett försäljningsunderlag är framtaget kommer enheten för fastighetsförvaltning att återkomma till kommunstyrelsen och kommunfullmäktige som beslutar om en försäljning.

Ekonomiska konsekvenser

Förslag till beslut innebär att kommunen, oavsett tomträttsupplåtelse eller försäljning får bekosta en lantmäteriförrättning för avstyckning av den obebyggda ytan eftersom ytan idag är del av en större fastighet. Vid upplåtelse av tomträtt får kommunen en årlig intäkt om cirka 280 000 kr. Vid försäljning av fastigheten tillkommer kostnad för mäklararvode och en försäljningsintäkt på cirka 6 miljoner kronor. En försäljning på den öppna marknaden kan dock innebära ett högre eller lägre pris beroende på efterfrågan vid försäljningstillfället.

Konsekvenser för barn

Ett beslut i enlighet med förslaget bedöms inte innebära några konsekvenser för barn.

Therese Alvé
Enhetschef
Enheten för fastighetsförvaltning

Johanna Haräng
Markingenjör
Enheten för fastighetsförvaltning