

Kommunstyrelsen

Försäljning av kommunal fastighet i Saltsjö-Duvnäs

Inriktningsbeslut för fastigheten Sicklaön 324:8

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen fatta följande beslut:

Kommunstyrelsen ger i uppdrag åt enheten för fastighetsförvaltning att ansöka om ny detaljplan för bostadsändamål för den kommunala fastigheten Sicklaön 324:8 i Saltsjö-Duvnäs samt ta fram försäljningsunderlag och återkomma med underlaget till kommunstyrelsen och kommunfullmäktige.

Sammanfattning

Nacka kommun äger fastigheten Sicklaön 324:8 med adress Lagårdsvägen 12 i Saltsjö-Duvnäs. I befintlig byggnad rymms idag vakanta förskolelokaler. Mot bakgrund av att det inte längre är aktuellt att upplåta fastigheten med tomträtt enligt tidigare inriktningsbeslut föreslås att besluta om att ge i uppdrag åt enheten för fastighetsförvaltning att ansöka om ny detaljplan för bostadsändamål samt ta fram försäljningsunderlag och återkomma med underlaget till kommunstyrelsen och kommunfullmäktige.

Ärendet

Nacka kommun är lagfaren ägare till fastigheten Sicklaön 324:8 med adress Lagårdsvägen 12 i Saltsjö-Duvnäs. Fastighetens lokalisering framgår av kartutdrag, bilaga 1. Fastigheten är 2 284 kvadratmeter och är detaljplanelagd som kvartersmark för offentlig byggnad genom byggnadsplan 54 (2846). Byggnadsplanen medger byggnad i ett plan som får inredas med vind.

Huvudbyggnaden rymmer idag en vakant förskolelokal kallad ”Lagården” om cirka 350 kvadratmeter. Det finns även en sidobyggnad om 93 kvadratmeter och lekstuga uppförda med tidsbegränsade bygglov som nu är utgångna. Sidobyggnaden används idag som kommunalt förråd men är under avveckling. Fastigheten är i behov av sanering.

Kommunstyrelsen fattade förra året ett inriktningsbeslut om att upplåta fastigheten Sicklaön 324:8 med tomträtt till Saltsjö-Duvnäs Montessoriförskola Ekonomisk förening för ny skola

med förskoleklass (kommunstyrelsens sammanträde 2018-08-27, § 238). Tomträttsavtalet blev dock inte av på grund av begränsningar i nyttjande och aktörens krav på ny detaljplan.

Diskussioner har förts om att göra om byggnaden till kommunalt LSS-boende. Beroende på ändamål och omfattning finns emellertid en stor risk att sådan byggnad inte medges av befintlig detaljplan. Det mest kostnadseffektiva är därför att ansöka om ny detaljplan för fastigheten som medger kvartersmark för bostäder, förslagsvis småhus eller parhus/radhus i max 2 plan, och att därefter sälja fastigheten. Uppskattningsvis skulle det kunna rymmas ett till två småhus eller parhus/radhus inom fastigheten. Att sälja fastigheten med en ny detaljplan som medger bostäder skulle ge kommunen större försäljningsintäkter än att sälja fastigheten med befintlig detaljplan.

Mot bakgrund av detta föreslås fastigheten säljas i befintligt skick på öppna marknaden efter att kommunen som fastighetsägare har ansökt om ny detaljplan för fastigheten och sådan detaljplan har antagits. Det innebär att en potentiell köpare av fastigheten får nyttja fastigheten med ny detaljplan som föreslås medge bostäder.

Försäljningen föreslås göras på öppna marknaden genom ramavtalad mäklare.

Ekonomiska konsekvenser

Förslag till beslut innebär kostnader för att ansöka om ny detaljplan om cirka 0,5-1 miljon kronor, kostnader för att ta fram försäljningsunderlag, värderings- och mäklarkostnader. Förslag till beslut innebär även att kommunen kommer få intäkter vid en framtida försäljning av fastigheten. En försäljning efter en planändring bedöms generera ett positivt netto för kommunen. Värderingar kommer att tas fram i samband med försäljningsprocessen. Rivning och sanering, och eventuella kostnader för detta, kommer att utredas under försäljningsprocessen utifrån vad som blir mest kostnadseffektivt för kommunen. Beslut om detta tas i samband med att kommunfullmäktige tar ställning till försäljning av fastigheten.

Konsekvenser för barn

Förslag till beslut bedöms inte medföra några konsekvenser för barn.

Bilagor

Bilaga 1 Utdrag ut kartsystem

Kersti Hedqvist
Enhetschef
Enheten för fastighetsförvaltning

Christopher Arontaus
Markingenjör
Enheten för fastighetsförvaltning