

Kommunstyrelsen

Försäljning av fastighet för bostadsändamål inom stadsbyggnadsprojekt Norra Skuru, Sicklaön

Fastighet Sicklaön 40:18

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår att kommunstyrelsen fattar följande beslut.

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar att ingå föreslaget köpekontrakt med Innovation Properties genom deras nybildade dotterbolag Aktiebolaget Grundstenen 166163, org.nr. 559245-4192, gällande försäljning av fastigheten Sicklaön 40:18.

Sammanfattning

Ärendet återremitterades i kommunfullmäktige den 15 juni 2020 § 169 genom en så kallad minoritetsåterremiss. Återremissens syfte är att värdera den del av fastigheten Sicklaön 40:18 som redan är exploaterad (hårdgjord) och att analysera bebyggelsens påverkan på de gröna sambanden med tanke på exploateringen av grannfastigheten Sicklaön 12:133.

En tredjedel av fastigheten är hårdgjord. Värdet av denna del kan beräknas vara en tredjedel av 76 miljoner kronor. Däremot kan kommunen inte sälja fastigheten med begränsning av byggrätten, det vill säga endast sälja den hårdgjorda ytan. En begränsning av byggrätten kräver en planändring. Under program och detaljplanarbetet avvägdes natur- och kulturintressena nogsamt i samråd med länsstyrelsen. Utredningar av grönsambandet gjordes under framtagandet av detaljplanen, till exempel genom naturvärdesinventeringar. Den tillkommande bebyggelsen i detaljplanen är anpassad efter resultatet av dessa utredningar.

I stadsbyggnadsprojekt Norra Skuru (9104) ingår den kommunägda fastigheten Sicklaön 40:18 som är planlagd för bostäder. Kommunstyrelsen beslutade i januari 2020 att påbörja försäljningen av denna fastighet. Anbudstävlingen har avslutats och vinnare blev Innovation Properties med en erbjuden köpeskilling om 76 miljoner kronor, vilket är 16 miljoner

kronor mer än förväntat. Innovation Properties förvärvar fastigheten i ett nybildat dotterbolag Aktiebolaget Grundstenen 166163 org.nr 559245-4192 vilket är under namnändring till Innovation Properties Nacka Fastighets AB. Med anledning av detta föreslås kommunstyrelsen föreslå kommunfullmäktige att besluta att ingå föreslaget köpekontrakt.

Ärendet

Ärendet återremitterades i kommunfullmäktige den 15 juni 2020 § 169 genom en så kallad minoritetsåterremiss. Motiveringen var att komplettera ärendet med följande:

- Värdera en byggrättsförsäljning av den del av 40:18 som redan är exploaterad (hårdgjord yta, JM:s etableringsyta).
- Analys av påverkan på det gröna sambandet med hänsyn taget till den nu omfattande bebyggelsen som redan är genomförd på fastigheten 40:133, vilket inte var planerat när tidigare beslut togs.

Start-PM för projekt Norra Skuru godkändes av kommunstyrelsen 2002. Åren 2002 till 2004 pågick ett programarbete för området. Under programarbetet utreddes förutsättningarna för planläggningen av området. Därefter påbörjade planarbetet. Ett av syftena med detaljplanen var att förse området med kommunalt vatten och avlopp och att därigenom permanenta området. Under planarbetet gjordes bland annat en naturvärdesinventering. Denna resulterade i att värdefull natur undantogs från exploatering och att värdefulla träd skyddades. Avvägningar mellan olika intressen gjordes redan under program- och planarbetet. En avvägning av den kommande bebyggelsens höjd gentemot landskapsbilden gjordes också i detaljplanen. Detaljplanen överklagades bland annat med hänvisning till grönsambanden. Överprövande instans länsstyrelsen prövade detaljplanen och beslutade att avslå överklagan.

Detaljplanen antogs av kommunfullmäktige i december 2011 och vann laga kraft i maj 2014. Därefter påbörjades genomförandet av detaljplanen, med fastighetsrättsliga åtgärder och projektering av allmänna anläggningar och senare upphandling av entreprenör och utbyggnad av gata, vatten och avloppsledningar och park. Utbyggnaden som var komplicerad på grund av topografin startade 2015 och slutfördes 2019. I slutet av 2019 fakturerades gatukostnaderna fastighetsägarna.

Detaljplanen omfattar kommunägd mark. Delar av denna gavs i detaljplanen byggrätter för exploatering av villor och småhus. Denna bebyggelse anpassades i detaljplanen till terräng, riksintressen, naturvärden och andra intressen. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden har gjort en avvägning mellan olika intressen i detaljplanen. Några av de kommunala villatomterna är redan sålda till privatpersoner. Det återstår att sälja några villatomter där fastighetsbildningen ännu inte är klar. Detaljplanen innehåller tre småhusområden. En av dessa är privatägd, vilken redan är exploaterad. De andra två är kommunägda. Den privatägda fastigheten Sicklaön 12:133 ingår i samma detaljplan som de kommunala fastigheterna Sicklaön 40:18 och 40:19. Bygglov har beviljats för Sicklaön 12:133 i



överensstämmelse med detaljplanens bestämmelser och med plan- och bygglagen av miljö- och stadsbyggnadsnämnden. Bebyggelsen på Sicklaön 12:133 var alltså planerad redan när detaljplanen antogs 2011.

Avsikten har hela tiden varit att sälja de kommunägda småhusområdena med de planbestämmelser som detaljplanen innehåller. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden prövar ansökan om bygglov för småhusområdena baserat på den av fullmäktige antagna detaljplanen och plan- och bygglagens bestämmelser. Föreliggande ärende handlar enbart om försäljning av ett av de redan planlagda småhusområdena.

När detaljplanen antogs var prognosen att försäljningen av de kommunala tomterna skulle täcka kommunens kostnader för standardhöjden av de allmänna anläggningarna inom stadsbyggnadsprojekt Norra Skuru. Prognosen då var kostnader om 65 miljoner kronor, intäkter om 77 miljoner kronor, och ett överskott om 12 miljoner kronor. Projektet har under utbyggnaden blivit avsevärt dyrare. Vid senaste budgetändring för projektet i tertialbokslut 1 2019 låg utgifterna på 203 miljoner kronor och intäkterna på 162 miljoner kronor, det ville säga ett underskott om 41 miljoner kronor. De ökade intäkterna från försäljningen av småhusområdena var inte klar när vid senaste budgetjustering. Projektet beräknas som helhet, när nu intäkterna från småhusområdena kan justeras uppåt, generera ett underskott på 2 miljoner kronor netto. Avsikten är att skriva fram denna budgetjustering till tertialbokslut 2 2020.

Kommunstyrelsen beslutade i januari 2020 att påbörja försäljningen av den kommunägda fastigheten Sicklaön 40:18 som omfattas av gällande detaljplan för Norra Skuru och ingår i stadsbyggnadsprojekt Norra Skuru (projektnummer 9104). Anbudstävlingen är nu avslutad och det högsta anbudet lades av Innovations Properties med en erbjuden köpeskilling om 76 miljoner kronor. Innovation Properties förvärvar fastigheten i ett nybildat dotterbolag Aktiebolaget Grundstenen 166163 org.nr 559245-4192 vilket är under namnändring till Innovation Properties Nacka Fastighets AB. Exploateringsenheten Nacka har utvärderat bolagsstrukturens ekonomiska förmåga och anser att den är tillräckligt god för att kunna genomföra köpet.

Huvudsakligt innehåll i förslag till köpekontrakt:

- Köpeskilling 76 miljoner kronor
- Köpeskillingen i sin helhet betalas på tillträdesdagen
- Tillträdesdagen är 2020-11-27 eller tidigare om parterna så önskar
- Innovation Properties Sverige AB (moderbolag) går i borgen för köpet

Fastighetens yta är cirka 12000 kvadratmeter. Av detta är cirka 8600 kvadratmeter möjligt att bygga på när man räknar bort mark som är prickad i gällande detaljplan. Den del av fastigheten som redan har tagits i anspråk som etableringsyta är cirka 2500 kvadratmeter. Det motsvarar ungefär en tredjedel av fastighetens totala byggbara area och därmed ungefär en tredjedel av hela fastighetens ekonomiska värde. Om man utgår från vinnande

anbudssumma på 76 miljoner kronor för hela fastigheten skulle ett värde på den mark som redan tagits i anspråk motsvara cirka 25 miljoner kronor. Om byggrätten ska avgränsas att enbart gälla för den del av fastigheten där etableringsytan var placerad behöver detaljplanen ändras innan försäljning genomförs. Anledningen till detta är att man inte kan avtala om att en köpare inte får nyttja hela byggrätten. Enligt plan- och bygglagen är fastighetsägaren under genomförandetiden garanterad den byggrätt som anges i detaljplanen. För att förändra byggrätten krävs ett upphävande eller ändring av detaljplanen.



Flygbild som visar de två kommunägda fastigheterna Sicklaön 40:18 och Sicklaön 40:19. Detta ärende avser fastigheten Sicklaön 40:18.

Ekonomiska konsekvenser

Den erbjudna köpeskillingen om 76 miljoner kronor är 16 miljoner kronor mer än förväntat utifrån den värdering av fastigheten som gjorts och som legat till grund för stadsbyggnadsprojektets budget.

Konsekvenser för barn

Att sälja Sicklaön 40:18 innebär att marken kommer att bebyggas och därmed försvinner till viss del naturmark som barn kan ha haft tillgång till. En köpare av Sicklaön 40:18 har enligt detaljplanen möjlighet att anlägga en lekpark inom fastigheten.

Bilagor

1. Köpekontrakt Sicklaön 40:18

Ulf Crichton
Enhetschef

Jonas Nylander
Projektledare



Exploateringsenheten Nacka

Exploateringsenheten Nacka