

Kommunstyrelsen

Försäljning Igelbodatomterna inom fastigheten Igelboda 2:19

Försäljningsuppdrag

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen besluta att uppdra åt exploateringsenheten Nacka att sälja de så kallade Igelbodatomterna inom fastigheten Igelboda 2:19 till den eller de anbudsgivare som lämnar det för kommunens mest fördelaktiga anbudet.

Sammanfattning

Två verksamhetstomter mellan Fisksätra och Igelboda föreslås säljas. Fastighetsbildning av tomterna pågår. Tomterna beräknas vara 6400 respektive 6100 kvadratmeter stora. Detaljplanen från 1980 anger verksamheter och att en tredjedel av tomtytan kan bebyggas. Tomterna, som ligger strax väster om Saltsjöbanan, angränsar inte till varandra utan har ett natursläpp mellan sig.

Detaljplanen anger vidare läge för en tillfartsväg om cirka 200 meter till tomterna. Vid ett beräknat försäljningsvärde om 2000 kronor per kvadratmeter tomtyta uppgår intäkterna till 25 miljoner kronor. Tillfartsvägen, som ska vara en allmän väg med kommunalt huvudmannaskap enligt detaljplanen, beräknas kosta 20 miljoner kronor att bygga.

Tomterna föreslås säljas när fastighetsbildningen är klar till den som lämnar det för kommunen sammanvägt mest fördelaktiga anbudet. Kommunstyrelsen kommer att besluta om försäljning efter att utvärderingen av inkomna anbud är gjord.

Ärendet

Utmed Saltsjöbanan mellan Fisksätra och Igelboda finns två detaljplanelagda tomter för verksamhet i kommunal ägo, inom fastigheten Igelboda 2:19, som inte är sålda. Detaljplanen är från 1980 och planen anger att en tredjedel av tomtytan får bebyggas och att den maximala byggnadshöjden är 7,5 meter.



Tomterna har underhand varit föremål för diskussion om försäljning till regionens trafikförvaltning för depåverksamhet. Detta hade krävt planändring eftersom tomterna var för små för att rymma en depå. Depå är inte längre aktuellt på platsen.

Tomterna är inte fastighetsbildade. En fastighetsbildningsansökan är inlämnad till lantmäteriet. Tomterna kan inte säljas innan fastighetsbildning är genomförd. Tomterna beräknas vara 6400 respektive 6100 kvadratmeter stora.

För att nå tomterna behöver en allmän väg med kommunalt huvudmannaskap i enlighet med detaljplanen byggas ut. Tomterna kan säljas var för sig eller tillsammans.

Två värderingar är framtagna som anger ett värde om 1150 kronor per kvadratmeter respektive 2200 kronor per kvadratmeter tomtyta. Värderingarna utgår ifrån att köparen/köparna bygger ut allmän plats (gata). Båda värderingarna anger dock en mycket låg kostnad på någon miljon för utbyggnaden av gatan. Kommunens egen schablonberäkning anger en utbyggnadskostnad om 20 miljoner kronor för gatan.

Vid ett försäljningspris om 2000 kronor per kvadratmeter tomtyta för verksamhetstomterna uppgår den samlade försäljningsintäkten till cirka 25 miljoner kronor.

Verksamhetstomterna gränsar inte till varandra. En försäljning där förutsättningen är att köpare förväntas köpa både tomterna riskerar minska intresset för köp och därmed dra ner priset för tomterna. Den högsta markintäkten får kommunen sannolikt om de två tomterna säljs var för sig. Om tomterna säljs var för sig är det inte realistiskt att en av tomtköparna ska bygga ut gatan som ska nyttjas av båda tomtköparna eftersom gatan sannolikt kostar mer än tomten. Kommunen skulle då erhålla ett minusanbud. Förslaget är därför att kommunen bygger ut den kommunala gatan.

Antalet arbetstillfällen kommer att öka i Fisksätra till följd av tomtförsäljningen.

Verksamhetstomterna i Igelboda föreslås säljas till högstbjudande med möjlighet för köpare att förvärva båda tomterna. Kommunen förbehåller sig fri prövningsrätt så att antalet arbetsplatser även kan vägas in i bedömningen av inkomna anbud. Förslaget är att tomterna säljs till den eller de köpare som lämnat det för kommunen sammanvägt mest fördelaktiga anbudet. Kommunen föreslås hantera försäljningsprocessen internt. Kommunstyrelsen fattar sedan slutligt beslut om försäljning efter att utvärderingen av inkomna anbud är gjord.

Ekonomiska konsekvenser

Vid en försäljning av tomterna var för sig beräknas den totala markintäkten uppgå till 25 miljoner kronor. Bedömningen är att utbyggnaden av gatan till tomterna kostar 20 miljoner kronor. Ett krav på köp av båda tomterna vid försäljningen beräknas minska intäkten. Därför föreslås anbudsgivare kunna lämna anbud på en av eller på båda tomterna.



Konsekvenser för barn

Försäljningen av verksamhetstomterna i Igelboda förvandlar mark som idag är natur i praktiken till gata och verksamheter. Tomterna intill Saltsjöbanan utgör dock inte ytor med högt rekreativvärde på grund av buller från Saltsjöbanan och bedömningen är därför att försäljningen av tomterna påverkar barn måttligt.

Bilagor

kartbilaga

Katarina Wählin Alm
Stadsutvecklingsdirektör

Ulf Crichton
Enhetschef
Exploateringsenheten Nacka