

Kommunstyrelsen

Försäljning av bebyggd mark i Fisksätra

Del av fastigheten Nacka Erstavik 26:2 - Villa Kaprifol

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen att fatta följande beslut:

1. Kommunstyrelsen uppdrar åt enheten för fastighetsförvaltning att verka för och ta fram underlag för en försäljning av del av fastigheten Erstavik 26:2 i Fisksätra (Villa Kaprifol) till marknadspris och i övrigt i enlighet med enheten för fastighetsförvaltnings tjänsteskrivelse den 24 januari 2022.
2. Under förutsättning av beslut enligt punkten 1 beslutar kommunstyrelsen att;
 - a. Ansöka om lantmäteriförrättning enligt bilaga 1 till tjänsteskrivelsen för bildandet av en ny fastighet i syfte att genomföra försäljning enligt punkten 1, och att
 - b. Ingå överenskommelse om upplåtelse av ledningsrätt med Nacka vatten och avfall AB samt ansöka om lantmäteriförrättning, enligt bilaga 1 till tjänsteskrivelsen, inom den enligt punkt 2a nybildade fastigheten.
3. Under förutsättning av beslut enligt punkten 2a och 2b ges markingenjör inom enheten för fastighetsförvaltning i uppdrag att ge in ansökan samt företräda Nacka kommun som fastighetsägare i lantmäteriförrättningen.

Sammanfattning

Nacka kommun är lagfaren ägare till fastigheten Nacka Erstavik 26:2. Inom fastigheten ligger bland annat byggnaden Villa Kaprifol och en pumpstation som tillhör Nacka vatten och avfall AB, karta bifogas som bilaga 1. Villa Kaprifol är vakant sedan ett antal år tillbaka. Det finns ingen kommunal verksamhet som har intresse av att hyra byggnaden och kommunen bedöms sakna långsiktigt behov av densamma. Ett par intressenter har kontaktat kommunen angående möjlighet att förvärva byggnaden. Nacka vatten och avfall ska lägga ned ledning inom fastigheten Erstavik 26:2.

Mot bakgrund av ovanstående föreslår kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott att kommunstyrelsen ska besluta om att ansöka om lantmäteriförrättning för bildande av ny

fastighet och ledningsrätt, att ge i uppdrag åt markingenjör på enheten för fastighetsförvaltning att ansöka om och företräda Nacka kommun som fastighetsägare för samtliga åtgärder samt att enheten för fastighetsförvaltning får i uppdrag att ta fram ett underlag för försäljning av den nybildade fastigheten.

Ärendet



Villa Kaprifol.

Nacka kommun är lagfaren ägare till fastigheten Nacka Erstavik 26:2. Inom fastigheten ligger bland annat byggnaden Villa Kaprifol. Enligt gällande detaljplan får fastigheten användas för rekreatiönsändamål, vilket till exempel kan innefatta verksamhet som kompletterar de sport- och fritidsaktiviteter som redan finns inom närområdet. Villa Kaprifol omfattar 442 kvadratmeter uthyrningsbar area och får enligt gällande bygglov användas som samlingslokaler. Byggnaden är vakant sedan ett antal år tillbaka och användes senast som förskola, då med stöd av ett tidsbegränsat bygglov. Byggnaden har relativt omfattande renoveringsbehov, bland annat på tak, fasad samt invändiga ytskikt.

Det saknas idag intresse från övrig kommunal verksamhet att hyra byggnaden, förfrågan har tillställts kultur-och fritidsenheten och det har till exempel utretts om byggnaden kan användas som fritidsgård, men med byggnadens utformning är det inte lämpligt. Kommunen bedöms inte heller ha något långsiktigt behov av byggnaden. De möjliga

användningsområdena är begränsade med hänsyn till gällande planförutsättningar och det är svårt att se att kommunen skulle kunna iordningsställa byggnaden för en extern hyresgäst och erhålla den hyra som krävs för att inom rimlig tid täcka kostnaderna. De årliga kostnaderna för byggnaden uppgår till cirka 500 000 kronor och intäkter saknas. Att byggnaden står tom innebär även att den lätt utsätts för skadegörelse och bidrar till otrygghet i närområdet. Ett par intressenter har kontaktat kommunen angående möjlighet att förvärva byggnaden. De preliminära idéer om framtida användning som intressenterna har haft, till exempel boule och café, skulle kunna vara till gagn för området. Mot denna bakgrund föreslår enheten för fastighetsförvaltning att enheten får i uppdrag att ta fram ett underlag för försäljning.

För att en försäljning ska vara möjlig krävs en fastighetsbildning. En fastighetsbildning bör genomföras innan försäljning sker. I annat fall uppstår en mycket lång tidsperiod mellan tecknat köpekontrakt och tillträdesdag under vilken kommunen alltjämt står risken för fastigheten. Kommunen kan då även använda byggnaden för etablering för kommande byggprojekt avseende den intilliggande multihallen om det skulle vara lämpligt. Underlag för försäljning bör inhämtas genom att den nybildade fastigheten erbjuds på den öppna marknaden med hjälp av mäklare. Intresserade köpare bör, förutom bud, även inkomma med uppgift om planerad användning av byggnaden och det bör framgå av prospektet att kommunen har rätt att välja fritt till vem försäljning sker.

Nacka vatten och avfall AB har en pumpstation och ska anlägga ledningar inom det område som avses styckas av från fastigheten Erstavik 26:2. Mot denna bakgrund föreslår enheten för fastighetsförvaltning att kommunstyrelsen ska ingå överenskommelse om bildande av ledningsrätt och frigörande av fastighetstillbehör med Nacka vatten och avfall och att ersättningen för ianspråktagande av marken ska vara noll kronor.

Ekonomiska konsekvenser

En försäljning kommer att generera en marknadsmässig intäkt och i övrigt medför fastighetsbildning kostnader om uppskattningsvis 60 000 kronor samt kostnader för framtagande av försäljningsunderlag i form av mäklararvode. Vid en försäljning skulle det årliga underskottet för byggnaden om cirka 500 000 kronor utgå.

Konsekvenser för barn

Förslaget till beslut får inga direkta konsekvenser för barn men kan i förlängningen bidra till ökad trygghet i närområdet vilket är positivt.

Bilagor

1. Underlag till ansökan om lantmäteriförrättning

Therese Alvé
Enhetschef
Enheten för fastighetsförvaltning

Johanna Haräng
Markingenjör
Enheten för fastighetsförvaltning