

Kommunstyrelsen

Förvärv av fastigheten Sicklaön 73:119, Gamla Landsvägen

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar ingå föreslaget köpekontrakt avseende förvärv av fastigheten Sicklaön 73:119 för 41 miljoner kronor och att genom fastighetsreglering medverka i markbyte och överlåta ca 450 kvadratmeter av fastigheten Sicklaön 73:48.

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att fatta följande beslut.

- Kommunfullmäktige godkänner kommunstyrelsens beslut att förvärva fastigheten Sicklaön 73:119 och genom fastighetsreglering medverka i markbyte och överlåta ca 450 kvadratmeter av fastigheten Sicklaön 73:48.
- Kommunfullmäktige beviljar investeringsmedel om totalt 44 miljoner kronor för att genomföra förvärv av fastigheten Sicklaön 73:119 i enlighet med fullmäktiges beslut den 12 december 2011, § 351.

Sammanfattning

Kommunen har förhandlat fram bifogat köpekontrakt, där kommunen förvärvar fastigheten Sicklaön 73:119 av Stockholms läns landsting genom Locum AB samt ingår överenskommelse om fastighetsreglering innebärande ett byte och ett tillskott av mark från den angränsande skolfastigheten. Nacka kommun är sedan länge den största hyresgästen i den byggnad som ingår i fastigheten och betalar årligen en hyra om närmare 3 miljoner kronor. Kommunen bedömer att boendemöjligheterna som idag finns inom fastigheten är vitala utifrån social- och äldre nämndens verksamhet. Fastigheten förvärvas för en köpeskillning om 41 miljoner kronor. Köpeskillningens storlek kan komma att justeras med cirka 1,5 miljoner kronor beroende av om byte och tillskott av mark från den angränsande skolfastigheten sker. I samband med det begärs att investeringsmedel om 44 miljoner kronor avsätts i budget i syfte att genomföra förvärvet. Den totala summan för förvärvet uppgår till 44 miljoner kronor då stämpelskatt och kostnader för värderingar och utredningar läggs till köpeskillningen.



Ärendet

Bakgrund

Området Ektorp ligger intill Skurusundet i riktning ut mot Värmdö på höger sida av Värmdöleden (väg 222). Området är ett attraktivt bostadsområde med närhet till skola, service och god tillgänglighet med såväl bil som allmänna kommunikationer i form av bussar. Stockholms läns landsting genom Locum AB äger i dagsläget tre fastigheter i området, Sicklaön 73:49, Sicklaön 73:50 samt Sicklaön 73:119. Locum förvaltar samtliga fastigheter åt landstinget. De tre fastigheterna bebyggdes under 1940-talet med två villor respektive en vårdbostadsbyggnad.

Nacka kommun har tidigare ägt de tre fastigheterna. Dessa såldes 1990 till Locum. Under 2011 initierades en förhandling om ett återköp av fastigheterna och våren 2012 fanns en principiell överenskommelse framme som dock inte ledde till förvärv. Hösten 2013 gjordes ett omtag och Locum erbjöd marknaden att förvärva aktuell fastighet och de två angränsande. Förhandlingar har förts sedan slutet av februari och nu finns det ett förslag till beslut med färdig överenskommelse.

Förvärvet

Efter förhandlingar mellan Locum och kommunen är parterna överens om att kommunen avser att lyfta beslut om förvärv till kommunfullmäktige avseende en av fastigheterna, Sicklaön 73:119. Den aktuella fastigheten är bebyggd med en vårdbostadsbyggnad i ett till tre plan jämte soutterängplan och kallvind med total area om 2 176 kvadratmeter (lokalarea). Byggnaden byggdes till under inledningen av 1990-talet då hela byggnaden totalrenoverades. Nacka kommun är sedan länge den största hyresgästen i byggnaden och betalar årligen cirka 3 miljoner kronor i hyra till fastighetsägaren. Uppskattningsvis hyr kommunen idag ungefär 90 % av den uthyrbara ytan.

Kommunens förhyrning består till största delen av lägenheter som tillgodoser behovet av bostäder för de målgrupper där social- och äldreutskottet har det yttersta ansvaret. I fastigheten finns dessutom ett genomgångsboende med tio rum, gemensamt kök och övriga utrymmen, ett tillfälligt boende i avvaktan på en mer permanent lösning. En utredninglägenhet för barn och en daglig verksamhet för LSS målgrupp finns också i byggnaden. Social- och äldreutskottet genom Valfärd Samhällsservice ansvarar för verksamheten och boendestödet i området.

Eftersom Locum inte längre ser fastigheten som strategisk ur eget perspektiv har fastighetsägaren beslutat att lägga ut fastigheten till försäljning på marknaden. Risken ur kommunens perspektiv kopplat till detta är att en ny fastighetsägare kan komma att exploatera området för annat ändamål vilket skulle göra det svårt för kommunen att vara kvar som hyresgäst. Kommunen skulle under dessa förhållanden ha ytterst svårt att hitta ersättningslägenheter för verksamheterna och en värdering av fastigheten ger vid handen att motsvarande inhyrningar och köp av bostadsrätter skulle bli mer kostsamma än ett förvärv



av hela fastigheten. Markenheten och lokalenheten gör därför bedömningen att det är ekonomiskt lönsamt för kommunen att förvärva fastigheten.

Efter förhandling med fastighetsägaren har köpeskillingen bestämts till 41 miljoner kronor. Som en del i affären sker en fastighetsreglering som innebär ett byte och tillskott av mark från den angränsande skolfastigheten, Sicklaön 73:48, bilaga d. Skulle denna fastighetsreglering av någon anledning falla bort aktiveras istället ett tillägg till köpeskillingen om 1,5 miljoner kronor.

I kommunfullmäktige den 12 december 2011, § 351, beslutades att:

Kommunfullmäktige noterar att Social- och äldreämnden har redovisat behov av tillgång till bostäder mm, vilket kan föranleda förslag till förvärv, och att kommunstyrelsen undersöker förutsättningarna att återkomma till kommunfullmäktige med konkreta förslag när så är nödvändigt.

Lokalenheten återkommer nu med ett konkret förslag i enlighet med kommunfullmäktiges notering och begär samtidigt att investeringsmedel om 44 miljoner kronor avsätts i budget i syfte att finansiera förvärvet.

Tidplan

Tillträdesdag sker den 1 juli 2014 eller tidigare dag som parterna kommer överens om.

Ekonomiska konsekvenser

Tillkommande drift och kapitaltjänstkostnader kan bäras inom ramen för nuvarande budget för objektet. Tillkommande kapitaltjänstkostnad fördelas mellan lokalenheten och markenheten enligt nedanstående tabell. Identifierat behov av underhåll och lokalanpassning kan bäras dels inom ramen för nuvarande hyressättningsprinciper med verksamhetsutövare och dels genom påverkan på bruksvärdeshyran för de enskilda bostäderna beroende på åtgärdernas art och eventuella överenskommelser med nyttjanderättshavarna eller företrädande hyresgästorganisation.

Köp 1:a juli	2014 2:a halvår	2015
Kapitalkostnad	-834	-1 774
- lokalenheten : byggnad	-556	-1 099
- mark och exploateringsenheten : mark	-278	-675

Bilagor

b köpekontrakt inklusive bilagor

c regleringavtal

d karta

Jenny Asmundsson
Fastighetsdirektör
Stadsledningskontoret

Ulf Crichton
Exploateringschef
Mark- och exploateringsenheten