

2025-09-08

TJÄNSTESKRIVELSE

Dnr: KFKS-2025-00661

Friköp av tomträtt Älta 10:43 med adress Örkroken 13 i Älta för industriändamål

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen att fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att fatta följande beslut.

Kommunfullmäktige fastställer friköpspriset för Älta 10:43 till 7 400 000 kronor och övriga villkor för friköp enligt bilaga 1 till fastighetsenhetens tjänsteskrivelse den 8 september 2025. Friköpspriset förutsätter att tomträttshavarens undertecknade köpeavtal inkommit till kommunen senast den 1 september 2026.

Kommunstyrelsen beslutar för egen del, under förutsättning av kommunfullmäktiges beslut enligt ovan, att ge i uppdrag till gruppchef på fastighetsenheten att för kommunens räkning underteckna köpeavtal för fastigheten Älta 10:43.

Sammanfattning av ärendet

Fastigheten Älta 10:43 med adress Örkroken 13 i Älta är sedan 1 maj 2012 upplåten med tomträtt för industriändamål. Fastigheten har en area om 2 774 kvadratmeter och omfattas av detaljplan DP 480. Fastigheten är detaljplanlagd för ändamålet småindustri och kontor. Innevarande avgäldsperiod löper till och med den 30 april 2032.

Tomträttsavgälden för fastigheten är 208 000 kronor per år. Tomträttshavaren har inkommit med en intresseanmälan om friköp av tomträtten.

Ärendet

Nacka kommun är lagfaren ägare till fastigheten Älta 10:43, belägen på adress Örkroken 13 i Älta. Fastigheten har en area om 2 774 kvadratmeter och är detaljplanlagd för ändamålet småindustri och kontor. Fastigheten är sedan den 1 maj 2012 upplåten med tomträtt för ändamålet industri. Nuvarande tomträttshavare är Örkroken AB.

Fastigheten är bebyggd med en industribyggnad. Avgäldsperioden är tio år och innevarande period löper ut 30 april 2032. Den årliga tomträttsavgälden uppgår till 208 000 kronor per år. Tomträttshavaren har inkommit med en intresseanmälan om friköp av tomträtten.



Fastigheten Älta 10:43 markerat i rött och det blåskrafferade området är kommunägd mark.

Metod för bedömning av marknadsvärde

Friköp av mark upplåten med tomträtt ska, enligt kommunens program för markanvändning, som beslutades av kommunfullmäktige 18 oktober 2021 § 498, ske på ett marknadsmässigt sätt. Enligt kommunens program för markanvändning ska fastighetens marknadsvärde om det inte är känt utredas och fastställas genom en oberoende värdering. Fastighetsenheten har gett i uppdrag åt en oberoende värderare, i detta fall Svefa AB, att bedöma marknadsvärdet. Värdet på fastigheten bedöms i avröjt skick, det vill säga endast marken och omfattar inte byggnader eller andra anläggningar inom fastigheten. Hänsyn ska inte tas till hur verksamheten på fastigheten bedrivs, bolagsform eller vem som är tomträttsinnehavare. Markvärdet ska i princip anses motsvara ett pris som marknaden är beredd att betala för fastigheterna i avröjt skick. Fastighetens värde har bedömts för ändamålet industri.

Värderingarna har utförts med utgångspunkt i ortsprismetoden, vilket innebär att fastighetens marknadsvärde bedöms utifrån jämförelse med genomförda upplåtelser och överlåtelser av likvärdiga objekt på den öppna marknaden. Svefa AB har bedömt marknadsvärdet för ändamålet industri till 2 650 kronor per kvadratmeter ljus bruttoarea (BTA), se värdeutlåtande i bilaga 2.

Fastighetsenhetens utredning och bedömning

Friköpspriset utgörs av fastighetens marknadsvärde i avröjt skick samt som planlagd för småindustri och kontor. Inför fastighetsenhetens förslag till beslut om fastställande av friköpspris har värdeutlåtandet granskats. Marknadsvärdet bedöms vara rimligt för fastigheter med jämförbara förutsättningar i hela Ältadalens verksamhetsområde.

Fastigheten bedöms ha goda marknadsförutsättningar såsom industrimark inom ett etablerat verksamhetsområde. Nacka kommun har inget långsiktigt behov av fastigheten Älta 10:43 som industriändamål och de flesta omkringliggande fastigheterna är inte kommunägda.

Fastighetsenheten föreslår att friköpspriset för Älta 10:43 fastställs till 7 400 000 kronor. Friköpspriset förutsätter att av tomträtthavarens undertecknade köpeavtal inkommit till kommunen senast den 1 september 2026.

Ekonomiska konsekvenser

För det fall att friköp av tomträtten fullföljs innebär beslut i enlighet med förslaget en intäkt till kommunen om 7 400 000 kronor medan intäkten från den årliga tomträttsavgälden om 208 000 kronor uteblir från och med tillträdesdagen.

Konsekvenser för barn

Förslaget till beslut bedöms inte innebära några särskilda konsekvenser för barn.

Konsekvenser för klimat och miljö

Förslaget till beslut bedöms inte innebära några särskilda konsekvenser för klimat och miljö.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse daterad den 8 september 2025

Bilaga 1. Förslag till köpeavtal

Bilaga 2. Värdeutlåtande Svefa AB

Emelie Bjurå
Enhetschef
Fastighetsenheten

Niki Akbari
Markingenjör
Fastighetsenheten

Beslutet ska skickas till:

- Örkroken AB