

2015-08-19

**TJÄNSTESKRIVELSE**  
KFKS 2015/500-284

Kommunstyrelsen

## **Upplåtelse av tomträtt och överlåtelse av byggnad till Vikdalens förskola**

Fastigheten Sicklaön 380:6

### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att fatta följande beslut.

Kommunfullmäktige beslutar att Nacka kommun ska ingå föreslaget tomträttsavtal med samt överlåta byggnad på fastigheten Sicklaön 380:6 till Föräldrakooperativet Vikdalens Barn Ekonomisk Förening.

### **Sammanfattning**

På fastigheten Sicklaön 380:6 i Vikdalen bedriver idag Föräldrakooperativet Vikdalens Barn Ekonomisk Förening förskoleverksamhet. Mellan föreningen och Nacka kommun som är lagfaren ägare till fastigheten föreligger ett hyresförhållande. Byggnaden vari verksamheten bedrivs är inte avsedd för förskoleverksamhet och gällande myndighetskrav är inte uppfyllda avseende bland annat tillgänglighet och brand, vilket genererar krav på särskilda rutiner inom verksamheten. Vid en OVK (obligatorisk ventilationskontroll) godkändes ventilationen men det erfordras dock att verksamheten anpassar sig utifrån aktuella luftflöden. Hyresavtalet med föreningen har sagts upp av Nacka kommun i syfte att föreningen istället ska förvärva byggnaden och nyttja fastigheten för förskoleverksamhet via tomträttsupplåtelse.

### **Ärendet**

Ärendet handlar om fastigheten Sicklaön 380:6 med adress Järlastigen 1 där det idag bedrivs förskoleverksamhet. Byggnaden vari verksamheten bedrivs är inte anpassad för förskoleverksamhet och kräver investeringar för att bland annat uppnå gällande myndighetskrav. Kommunfullmäktige föreslås därmed att å Nacka kommuns vägnar ingå föreslaget tomträttsavtal med samt överlåta byggnaden till verksamhetsbedrivaren.



## Om fastigheten Sicklaön 380:6 och tidigare beslut

Sedan början av 70-talet är Nacka kommun lagfaren ägare till fastigheten Sicklaön 380:6 ("Fastigheten"). Fastigheten har tidigare vid ett antal tillfällen upplåtits med tomträtt till olika juridiska personer. Den 10 oktober 2011 beslutade kommunfullmäktige bland annat att Nacka kommun skulle förvärva tomträtten på Fastigheten från dåvarande tomträttsinnehavare Byggplanering Bergek & Söner AB för 1 600 000 kr, döda tomträtten och, under så lång tid som möjligt mot bakgrund av myndighetskrav och ekonomi, fortsätta att hyra ut byggnaden på Fastigheten till Föräldrakooperativet Vikdalens Barn Ekonomisk Förening ("Föreningen") som nyttjat Fastigheten för förskoleverksamhet.<sup>1</sup>

I mars 2013 beslutade kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott att uppdra åt lokalenheten och dåvarande markenheten att återkomma med ett förslag där fastigheten Sicklaön 380:6 upplåts till föräldrakooperativet Vikdalens Barn med tomträtt och att byggnaden säljs till densamma. Utskottet beslutade vidare att arbetet med planändring för att möjliggöra permanent förskoleverksamhet skulle återupptas.<sup>2</sup> Fastigheten som omfattas av Stadsplan 357, vilken fastställdes av länsstyrelsen i januari 1988, samt detaljplan 104 som vann laga kraft den 16 mars 1994 var tidigare detaljplanelagd för bostäder. Den 28 augusti 2013 antog miljö- och stadsbyggnadsnämnden i Nacka ändring av stadsplanen innebärande att Fastigheten kompletterades med ett S för att därmed möjliggöra förskoleverksamhet. Ett tidsbegränsat bygglov avseende Föreningens förskoleverksamhet löpte ut redan 2010 och kunde inte förlängas på grund av plan- och bygglagens bestämmelser.

I dagsläget handlägger miljö- och stadsbyggnadsnämnden en ansökan om bygglov från föreningen angående permanent bygglov för bedrivande av förskoleverksamhet. Ärendet är under handläggning och väntas troligtvis färdigt under september/oktober i år.

## Byggnadens status, marknadsvärde och vidare åtgärder

Byggnaden vari förskolan bedrivs är inte avsedd för förskoleverksamhet och gällande myndighetskrav är inte uppfyllda avseende bland annat tillgänglighet och brand, vilket genererar krav på särskilda rutiner inom verksamheten. Vid en OVK (obligatorisk ventilationskontroll) godkändes ventilationen men det erfordras dock att verksamheten anpassar sig utifrån aktuella luftflöden. Nacka kommun genom lokalenheten har med anledning av detta den 25 mars 2015 sagt upp aktuellt hyresavtal med Föreningen till upphörande den 31 december 2015 och inlett en diskussion med Föreningen om att upplåta Fastigheten med tomträtt för förskoleändamål samt sälja byggnaden. För att säkerställa ett marknadsmässigt pris på byggnaden, för bedrivande av förskoleverksamhet, har FS

<sup>1</sup> Kommunfullmäktiges beslut av den 10 oktober 2011, § 260 *Förvärv av tomträtten till fastigheten Sicklaön 380:6, förskolan Vikdalens barn*

<sup>2</sup> Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskotts beslut av den 26 mars 2013, § 63 *Fråga om åtgärder på fastigheten Sicklaön 380:6 för föräldrakooperativet Vikdalens barn*

Fastighetsstrategi AB (en av kommunens ramavtalade fastighetsvärderare) gjort en värdebedömning av byggnaden. FS Fastighetsstrategi AB har per värderingstidpunkten den 30 juni 2015 uppskattat byggnadens marknadsvärde till 1 300 000 kr.

### **Villkor för upplåtande av tomträtt**

Utöver byggnadens marknadsvärde om 1 300 000 kr som enligt förslaget tomträttsavtal ska erläggas kontant av Föreningen på upplåtelsedagen, föreslås en årlig tomträttsavgäld om 35 000 kr. Föreningen har accepterat innehållet i förslaget tomträttsavtal. Avgälden har beräknats enligt följande.

Förslaget innebär att kommunen upplåter marken till en avgäld om 200 kr/m<sup>2</sup> BTA. Tomträttsavgälden beräknas mot bakgrund härav uppgå till 35 000 kr per år.

Enligt förslaget tomträttsavtal upplåts marken enbart till nyttjande för förskoleändamål i enlighet med gällande detaljplan och beviljat bygglov. Avtalsförslag med tillhörande villkor i sin helhet följer av bilaga 1.

### **Ekonomiska konsekvenser**

Nacka kommun förvärvade 2011 tomträtten på Fastigheten från dåvarande tomträttsinnehavare Byggplanering Bergek & Söner AB för 1 600 000 kr. Byggnaden föreslås nu säljas för 1 300 000 kr. Tomträttsupplåtelsen kommer dock att innebära en årlig tomträttsavgäld om 35 000 kr in till Nacka kommun.

### **Konsekvenser för barn**

Ett beslut av kommunfullmäktige i enlighet med förslaget innebär att Föreningen, i och med tomträttsavtalet, själva kan komma igång med investeringsåtgärder i syfte att förbättra byggnadens standard avseende bland annat tillgänglighets- och brandåtgärder. Dessa åtgärder ger barnen på Vikdalens förskola en tryggare förskoleplats och vardag. Om tomträttsavtal inte ingås måste Föreningen, i och med det uppsagda hyresavtalet, avflytta från Fastigheten och verksamheten på plats därmed upphöra.

### **Bilagor**

1. Tomträttsavtal

Jenny Asmundsson  
Fastighetsdirektör  
Stadsledningskontoret

Anna Ahrling  
Gruppchef mark  
Enheten för fastighetsutveckling