

2017-08-25

TJÄNSTESKRIVELSE

KFKS 2016/285

KFKS 2016/687

Kommunstyrelsen

Förvärv av fastigheten Sicklaön 397:2, Rosenbergsvägen 2, inom centrala Nacka, med anledning av omläggningen av väg 222

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att besluta att förvärva fastigheten Sicklaön 397:2 inom centrala Nacka för 19 700 000 kronor från Fastighetsbolaget 397:2 AB.

Sammanfattning

I april 2015 antog Kommunstyrelsen detaljplaneprogram för Västra Sicklaön, Nacka stad. Fastigheten Sicklaön 397:2 berörs av den ändrade strukturen i centrala Nacka. Fastigheten berörs av flytten av väg 222 och det framtida huvudgatunätet. En förutsättning för den nya strukturen i centrala Nacka och för genomförandet av projektet Mötesplats Nacka är att byggnaden på berörd fastighet inte finns kvar. Fastighetsförvärvet möjliggör byggnation av bussterminalen, är nödvändig för flytt av väg 222 och möjliggör ett nytt huvudgatunät. Därav bör expropriation kunna aktualiseras i ett senare skede. Genom att ett frivilligt fastighetsförvärv genomförs i detta tidiga skede får Nacka kommun rådighet över fastigheten och kan optimera kommande markanvändning i området. Ett frivilligt förvärv innebär att tvångsinlösen genom kommande detaljplan undviks och medför en tidsbesparing jämfört med alternativet inlösen av mark genom detaljplan eller vägplan. I förslaget fastighetsförvärv föreslås att Nacka kommun förvärvar fastigheten för 19 700 000 kr och att tillträde sker den 17 november 2017.

Bakgrund

I april 2015 antog Kommunstyrelsen detaljplaneprogram för Västra Sicklaön, Nacka stad. I juni samma år beslutade Kommunstyrelsen att den framtagna programstrukturen skulle vara utgångspunkten för den fortsatta planeringen av Nacka stad. Som ett led i att förverkliga planprogrammet och dess intentioner har Nacka kommun, Trafikverket och SLL



trafikförvaltning tillsammans tagit fram en åtgärdsvalstudie för samordnad trafikplanering i Nacka stad. Åtgärdsvalstudien behandlar bl.a. utformningen av trafiksystemet utifrån den planerade bebyggelsestrukturen. Fastigheten Sicklaön 397:2 berörs av den planerade flytten av väg 222 och det framtida huvudgatunätet.

Ärendet

Ärendet handlar om att förvärva fastigheten Sicklaön 397:2 med adress Rosenbergsvägen 2 för 19 700 000. Tillträdet till fastigheten är planerat till den 17 november 2017. Fastigheten har en yta om cirka 1500 kvm och inrymmer idag en byggnad för kontorsändamål. Byggnaden uppfördes på 1910-talet som skola.

Av två oberoende värdeutlåtanden, bilaga 2, framgår att aktuell fastighet värderas till 11,2 miljoner samt 15,7 miljoner. Förhandlingar med fastighetsägaren har pågått sedan hösten 2016. Förvärvet föreslås grunda sig på den högre värderingen. Ett påslag har gjorts på värderingen med 25 % i enlighet med expropriationslagen och branschpraxis för frivilliga överenskommelse där skäl för expropriation föreligger. Även ett påslag på 75 000 kr är gjort avseende flyttkostnader, så kallad annan skada.

Förslaget fastighetsförvärv är ett strategiskt förvärv som möjliggör genomförandet av två detaljplaner och en vägplan. Köpet av fastigheten ger möjlighet att utveckla området i enlighet med antaget detaljplaneprogram och beslutad strukturplan för centrala Nacka.

Nacka kommun kommer att överta fastighetens befintliga hyresgäster av kontor.

Beslut om förvärv av fastigheten Sicklaön 397:2 krävs för att möjliggöra bussterminal i Mötesplats Nacka och därmed nödvändig flytt av väg 222 och ändringar i huvudgatunätet. Exploateringsenheten gör bedömningen att fastigheten kan tvångsinlösas i ett senare skede med kommande detaljplan alternativ vägplan. Expropriationslagens ersättningsregler skulle då tillämpas och en ersättning skulle utgå i nivå med förslagens köpeskilling. Ytterligare kostnader skulle dessutom tillkomma för eventuell rättslig process.

Ekonomiska konsekvenser

Förvärvet av fastigheten innebär kostnader som inledningsvis belastar stadsbyggnadsprojekten Mötesplats Nacka 99924500. På sikt kommer hälften av kostnaden att flyttas och belasta stadsbyggnadsprojekt Östra Vikdalen 99926700.

För köpet tillkommer kostnader för lagfart. Övertagandet av fastigheten innebär att kommunen övertar förvaltningen av fastigheten fram till år 2020, vilket genererar ett positivt driftnetto.

Konsekvenser för barn

Förslaget medför inte några konsekvenser för barn.



Bilagor

- Bilaga 1: Föreslaget köpekontrakt Sicklaön 397:2
 - Bilaga 1: Kartskiss fastighetsöverlåtelse
 - Bilaga 2: Utdrag ur fastighetsregister
 - Bilaga 3: Förteckning över gällande hyres- och arrendeavtal
- Bilaga 2: Värdeutlåtanden

Ulf Crichton
Exploateringschef

Helene Riddarström
Projektledare/Exploateringsingenjör