

Kommunstyrelsen

Försäljning av kommunal fastighet på Solsidan

Inriktningsbeslut för fastigheten Solsidan 32:1

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen fatta följande beslut:

Kommunstyrelsen ger i uppdrag åt enheten för fastighetsförvaltning att ansöka om ny detaljplan för bostadsändamål för den kommunala fastigheten Solsidan 32:1 i Saltsjöbaden samt ta fram försäljningsunderlag och återkomma med underlaget till kommunstyrelsen och kommunfullmäktige

Sammanfattning

Nacka kommun är lagfaren ägare till fastigheten Solsidan 32:1 med adress Vildkattsvägen 2 i Saltsjöbaden. På fastigheten ryms idag delvis vakanta skollokaler, tidigare Solsidans skola. Skolverksamheten är idag nedlagd. Mot bakgrund av detta föreslås att enheten för fastighetsförvaltning ansöker om ny detaljplan för bostadsändamål samt därefter tar fram försäljningsunderlag och återkommer med underlaget till kommunstyrelsen och kommunfullmäktige.

Ärendet

Nacka kommun är lagfaren ägare till fastigheten Solsidan 32:1 med adress Vildkattsvägen 2 i Saltsjöbaden. Fastighetens lokalisering framgår av kartutdrag, bilaga 1. Fastigheten är 6 877 kvadratmeter och är detaljplanelagd som kvartersmark för skola enligt detaljplan 263 som vann laga kraft den 15 februari 2001. Högsta tillåtna byggnadshöjd är 7,0 meter. För komplementbyggnader inom korsprickat område är högsta tillåtna byggnadshöjd 3,5 meter. Detaljplanens genomförandetid är fem år och gick ut år 2006.

På fastigheten ryms idag sju byggnader av olika storlek som tidigare har använts som skollokaler. En del av huvudbyggnaden är uthyrd på korttidskontrakt till ett hunddags till och med den 30 september 2019. Den andra delen av huvudbyggnaden hyrs för närvarande ut genom lokalbokningen till medborgarna i Nacka. Övriga byggnader är vakanta.

Eftersom kommunen inte längre bedriver skolverksamhet inom Solsidan 32:1 föreslås fastigheten säljas. Det mest kostnadseffektiva är att först ansöka om ny detaljplan för fastigheten som medger kvartersmark för bostäder, förslagsvis småhus eller parhus/radhus i max 2 plan, och att därefter sälja fastigheten. Att sälja fastigheten med en ny detaljplan som medger bostäder skulle ge kommunen större försäljningsintäkter än att sälja fastigheten med befintlig detaljplan.

Mot bakgrund av detta föreslås fastigheten säljas i befintligt skick på öppna marknaden efter att kommunen som fastighetsägare har ansökt om ny detaljplan för fastigheten och sådan detaljplan har antagits. Det innebär att en potentiell köpare av fastigheten får nyttja fastigheten med ny detaljplan som föreslås medge bostäder.

Vid planläggning återinträder strandskyddet fram till 100-meterslinjen, vilket gör att del av fastigheten kommer att omfattas av strandskydd. Strandskyddet kan påverka hur många bostäder som kan planeras inom fastigheten. På fastigheten har det funnits byggnader sedan mitten av 1960-talet och inriktning i arbetet med ny detaljplan bör vara att tomter och byggnader kan placeras lika när vattnet som idag. Detta förhindrar inte allmäntillgängligheten eftersom det finns en gång- och cykelväg som går nära Vårgårdssjön.

Försäljningen föreslås göras på öppna marknaden genom ramavtalad mäklare.

Ekonomiska konsekvenser

Förslag till beslut innebär kostnader för att ansöka om ny detaljplan om cirka 0,5-1 miljon kronor, kostnader för att ta fram försäljningsunderlag, värderings- och mäklarkostnader. Förslag till beslut innebär även att kommunen kommer få intäkter vid en framtida försäljning av fastigheten. En försäljning efter en planändring bedöms generera ett positivt netto för kommunen. Värderingar kommer att tas fram i samband med försäljningsprocessen. Rivning och sanering, och eventuella kostnader för detta, kommer att utredas under försäljningsprocessen utifrån vad som blir mest kostnadseffektivt för kommunen. Beslut om detta tas i samband med att kommunfullmäktige tar ställning till försäljning av fastigheten.

Konsekvenser för barn

Förslag till beslut bedöms inte medföra några konsekvenser för barn.

Bilagor

Bilaga 1 Utdrag ut kartsystem

Kersti Hedqvist
Enhetschef
Enheten för fastighetsförvaltning

Christopher Arontaus
Markingenjör
Enheten för fastighetsförvaltning