

2020-09-01

TJÄNSTESKRIVELSE
Dnr KFKS 2020/627

Kommunstyrelsen

Åtgärder inför försäljning av kommunägd mark i Älta

Inriktningsbeslut för fastigheten Älta 9:150

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen fatta följande beslut:

Kommunstyrelsen beslutar att ge enheten för fastighetsförvaltning i uppdrag att utreda och ansöka om avstyckning av fastigheten Älta 9:150 i Älta och därefter ta fram och återkomma med försäljningsunderlag till kommunstyrelsen och kommunfullmäktige. Om fastigheten inte kan avstyckas till två tomter ska fastigheten säljas i sin helhet.

Sammanfattning av ärendet

Nacka kommun äger fastigheten Älta 9:150. Marken är planlagd som kvartersmark för bostäder men är idag obebyggd. Eftersom fastigheten skulle kunna inrymma bostadsbebyggelse är den enligt enheten för fastighetsförvaltnings bedömning lämplig att avyttra genom försäljning för bostadsbebyggelse.

Mot bakgrund av detta föreslås kommunstyrelsen att ge i uppdrag åt enheten för fastighetsförvaltning att utreda och ansöka om avstyckning av fastigheten Älta 9:150 i Älta och därefter ta fram och återkomma med försäljningsunderlag till kommunstyrelsen och kommunfullmäktige. Om fastigheten inte kan avstyckas till två tomter föreslås fastigheten säljas som den är. En avyttring innebär försäljningsintäkter till kommunen.

Ärendet

Nacka kommun är lagfaren ägare till fastigheten Nacka Älta 9:150 med adress Ältavägen 180. Fastighetens lokalisering framgår av kartutdrag, se nästa sida. Ytan uppgår till 1 838 kvadratmeter. Fastigheten omfattas av kvartersmark för bostadsändamål enligt byggnadsplan 10. Enligt planbestämmelserna får 10 procent av tomtytan bebyggas, vilket innebär att det är tillåtet att bygga 183,8 kvadratmeter boyta.

Fastigheten ingår inte i något stadsbyggnadsprojekt eller pågående detaljplanarbete. Marken omfattas av översiktsplan BG 13 för nordvästra Älta som innebär gles blandad bebyggelse. Området utgörs av friliggande och gruppbyggda småhus av varierande ålder. Inom området finns bostadsnära grönytor av betydelse. Någon förändrad markanvändning planeras inte men enstaka kompletteringar kan förekomma.

Fastighetens lokalisering framgår av kartbilderna nedan



Fastigheten ligger intill men är inte ansluten till Ältavägen. Byggnadsplanen förhindrar inte utfart mot Ältavägen och utfart bör således kunna angöras mot vägen. Vägen ägs av Trafikverket vilket gör att Nacka kommun inte har full rådighet vilket är en risk som behöver utredas.



Den aktuella fastigheten har tagits fram inom ramen för en inventering av säljbar mark i kommunens ägo som inte behövs för kommunala ändamål. Vid sidan av denna fastighet har tidigare ärende gällt fastigheten Björknäs 1:240.

Det finns två alternativ att avyttra fastigheten på. Det första alternativet är att kommunen först ansöker om avstyckning av fastigheten till två tomter och därefter säljer de två tomterna på öppna marknaden. Det andra alternativet innebär att kommunen säljer fastigheten i sin helhet på öppna marknaden.

Alternativ 1 – Kommunen ansöker om avstyckning och säljer två mindre tomter

Det går att ansöka om avstyckning av fastigheten till två tomter hos kommunala lantmäterimyndigheten. Byggnadsplanen medger en minsta tomtstorlek om 1 000 kvadratmeter. En avstyckning av fastigheten utan att ytterligare mark regleras eller köps in skulle ge tomtstorlekar om 919 kvadratmeter med byggnadsyta om 91,9 kvadratmeter per tomt. Det är en väsentlig mindre byggnadsyta än 183,8 kvadratmeter som nuvarande tomtstorlek tillåter. En prisindikation av en försäljning av två tomter enligt detta alternativ bedöms vara cirka 9,1 miljoner kronor, vilket är en intäktsmässig fördel.

Det är ovisst om den kommunala lantmäterimyndigheten skulle medge en avstyckning enligt ovan på grund av bestämmelser om minsta tomtstorlek i byggnadsplanen. Om detta alternativ väljs kommer det att prövas. Skulle en ansökan resultera i att fastigheten inte kan avstyckas kan kommunen gå vidare med att sälja fastigheten i sin helhet. På grund av hög arbetsbelastning hos lantmäterimyndigheten kan en försäljning av tomterna uppskattningsvis påbörjas inom 12-18 månader enligt detta alternativ.

Alternativ 2 – Kommunen säljer fastigheten som den är

En försäljning enligt alternativ 2 föreslås göras om fastigheten inte kan avstyckas eller annars bedöms säljas i sin helhet som den är. Det innebär att en potentiell köpare får ansöka om bygglov och andra tillstånd för att bebygga marken. Eftersom 10 procent av tomtytan får bebyggas innebär det att byggnadsytan i detta alternativ får uppgå till 183,8 kvadratmeter på hela tomten. En prisindikation av en försäljning av fastigheten som den är bedöms vara cirka 4,95 miljoner kronor. En fördel med detta alternativ är att försäljningsuppdrag kan påbörjas under 2020 om beslutet blir att inte ansöka om avstyckning enligt alternativ 1.

Försäljningsprocessen

Försäljningen föreslås enligt bägge alternativen göras på öppna marknaden genom ramavtalad mäklare. När ett försäljningsunderlag är framtaget återkommer enheten för fastighetsförvaltning till kommunstyrelsen och kommunfullmäktige för beslut om försäljning. Oavsett försäljningsalternativ får framtida köparen/köparna själv ansöka om



bygglov för önskad bebyggelse samt ordna med framdragning av ledningar för el, vatten och avlopp.

Ekonomiska konsekvenser

Förslag till beslut innebär vissa kostnader i form av förrättningskostnader hos kommunala lantmäterimyndigheten, upphandling av värderingar samt mäklarkostnader.

Marken föreslås säljas obebyggd i befintligt skick. Det blir därmed inga kostnader för kommunen för att iordningställa marken, ansluta till vatten och avlopp eller kostnader för att ta fram eventuell ny detaljplan.

En indikation av marknadsvärdet av fastigheten är cirka 4,95 miljoner kronor om den säljs som en tomt. Om marken kan styckas till två tomter är en indikation av marknadsvärdet för två tomter totalt 9,1 miljoner kronor. En försäljning på öppna marknaden kan innebära ett högre eller lägre pris än det bedömda marknadsvärdet. Kommunfullmäktige kommer slutligt att behandla frågan om en försäljning av marken.

Konsekvenser för barn

Förslag till beslut bedöms inte medföra några konsekvenser för barn.

Kersti Hedqvist
Enhetschef
Enheten för fastighetsförvaltning

Christopher Arontaus
Markingenjör
Enheten för fastighetsförvaltning