

Kommunstyrelsen

Förstudier avseende planläggning av kommunalt ägda fastigheter

Investeringsbeslut och startbesked

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen att fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att bevilja investeringsmedel om 2,5 miljoner kronor, projektnummer 98000100 i investeringsmedel under perioden 2015-2018 för att finansiera förstudier av kommunalt ägda fastigheter.

Under förutsättning av att kommunfullmäktige beviljar investeringsmedel enligt ovan beviljar kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott för egen del startbesked för i anspråkstagande av beviljade medel.

Detta beslut fattas med stöd av punkten 44 i kommunstyrelsens delegationsordning.

Sammanfattning

I Nacka kommuns markinnehav finns fastigheter som idag inte är planlagda eller där en planändring krävs för att förädla och utveckla fastigheterna och därigenom få till stånd ett mer effektivt utnyttjande alternativt möjliggöra försäljning. För att en fastighet ska kunna planläggas eller att en planändring ska kunna göras krävs i många fall en förstudie av fastigheten. I syfte att säkerställa bästa möjliga användning, hög avkastning på kommunens fastigheter och för att kunna arbeta strategiskt med markinnehavet vill markgruppen inom enheten för fastighetsutveckling ha ekonomisk möjlighet att genomföra förstudier.

Ärendet

Ärendet avser att kommunen som markägare ska göra förstudier för fastigheter som inte ingår i stadsbyggnadsprojekt men som efter en planläggning eller en planändring skulle få ett ökat värde och kunna nyttjas mer effektivt. Syftet med förstudien är att med volymsskisser presentera möjliga användningsområden för den aktuella fastigheten.



Behov

För att markgruppen ska kunna möta det behov som finns avseende bl.a. boende för nyanlända, verksamhetsområden och bostäder genom att tillgängliggöra mark krävs ekonomiska medel för att kunna genomföra förstudier.

Exempel på fastigheter där det finns behov av förstudier är Eknäs 1:259 och Björknäs 1:712, Björknäs 1:713 samt del av Björknäs 1:1. Eknäs 1:259 ägs av Nacka kommun och planarbete har inletts på grannfastigheten. Fastigheten Eknäs 1:259 är idag inte planlagd och bedöms ha stor potential för t ex bostäder. För att fastigheten Eknäs 1:259 ska kunna ingå i det planarbete som har påbörjats är det av stor vikt att förstudien genomförs snarast. Fastigheterna Björknäs 1:712, Björknäs 1:713 samt del av Björknäs 1:1 är belägna i ett område där det finns ett stort behov av att se över de gällande detaljplanerna för att bättre utnyttja fastigheterna för t ex bostäder för nyanlända.

Ekonomiska konsekvenser

Efter att en planläggning eller planändring av en fastighet skett kan den antingen upplåtas med tomträtt och generera avkastning under 60 år eller avyttras till marknadsvärde. Ytterligare en möjlighet är att fastigheten kvarstår i kommunal ägo och bebyggs med någon typ av välfärdsfastighet. Den markförädling som möjliggjorts genom planläggning eller planändring ökar värdet på den enskilda fastigheten.

Den beräknade kostnaden för en förstudie uppgår till ca 300 – 500 000 kr. och markgruppen uppskattar förgäveskostnaden till ca 300 000 kr. Kostnaden avseende förstudier belastar markgruppens resultat i egenskap av representant för kommunstyrelsen som markägare. Vid en avyttring av fastigheter som ingår i ett stadsbyggnadsprojekt tillfaller vinsten finansförvaltningen och vid överlåtelse av fastigheter som inte ingår i stadsbyggnadsprojekt går överskottet till markgruppen.

Investeringskalkyl

Se bilaga 1

Konsekvenser för barn

Projektet kan skapa ytterligare bostäder för barn och andra nackabor.

Anna Ahrling
Gruppchef mark
Enheten för fastighetsutveckling