

2016-05-09

TJÄNSTESKRIVELSE
KFKS 2016/356

Kommunstyrelsens
stadsutvecklingsutskott

Förstudier avseende planläggning av kommunalt ägda fastigheter

Utökad investeringsram och startbesked

Förslag till beslut

A.

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen föreslå kommunfullmäktige att fatta följande beslut.

Kommunfullmäktige anslår ytterligare 1,5 miljon kronor i investeringsram för huvudprojekt ”Förstudier avseende planläggning av kommunalt ägda fastigheter” HP 98000100, varpå total budgetram uppgår till 4 miljoner kronor.

B.

Under förutsättning att kommunfullmäktige beslutar att utöka investeringsramen enligt ovan beviljar kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott startbesked till förstudier av kommunalt ägda fastigheter som inte ingår i stadbyggnadsprojekt om 1,5 miljoner kronor.

Detta beslut fattas med stöd av punkten 48 i kommunstyrelsens delegationsordning.

Sammanfattning

I Nacka kommuns markinnehav som inte ingår i stadsbyggnadsprojekt 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 dock i många fall en förstudie av fastigheten. Det dramatiskt ökade behovet av bostäder för specifika målgrupper gör emellertid att kommunen måste vidta alla tänkbara åtgärder för att så snabbt som möjligt tillskapa sådana. Genom att genomföra förstudier på kommunalt ägda fastigheter finns möjlighet att bedöma om dessa fastigheter lämpar sig för att tillgodose behov av bostäder för specifika målgrupper.

Efter en färdigställd förstudie kan en fastighet planläggas eller för det fall den redan omfattas av en detaljplan kan den ändras varefter fastigheten kan 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.

Ärendet

Kommunfullmäktige fattade den 16 november 2015, § 288 beslut om att anslå 3,5 miljoner kronor för förstudier avseende planläggning av kommunalt ägda fastigheter, huvudprojekt nummer 98000100.

I Nacka kommuns markinnehav som inte ingår i stadsbyggnadsprojekt 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 dock i många fall en förstudie av fastigheten. Det dramatiskt ökade behovet av bostäder för specifika målgrupper gör emellertid att kommunen måste vidta alla tänkbara åtgärder för att så snabbt som möjligt tillskapa sådana. Genom att genomföra förstudier på kommunalt ägda fastigheter finns möjlighet att bedöma om dessa fastigheter lämpar dig för att tillgodose behov av bostäder för specifika målgrupper. Efter avslutad förstudie kan fastigheten antingen avyttras och utvecklas av en extern part eller utvecklas i egen regi. Ett utökat huvudprojekt är önskvärt eftersom behoven den senaste tiden ökat avsevärt avseende tillgänglig mark för bostäder för specifika målgrupper och en höjning av medel i befintligt huvudprojekt skulle bidra till en lösning. Vidare är förstudier av kommunalt ägda fastigheter en viktig del i den pågående markinventeringen.

Under 2016 har förstudier inletts på två fastigheter, Eknäs 1:259 och Mensättra 2:1, vilka planeras vara färdigställda tertiäl två 2016. Markgruppen bedriver ett kontinuerligt arbete för att identifiera kommunalt ägda fastigheter med utvecklingspotential.

Ekonomiska konsekvenser

Efter en färdigställd förstudie kan en fastighet planläggas eller för det fall den redan omfattas av en detaljplan kan den ändras varefter fastigheten kan 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. Vid en avyttring tillfaller vinsten finansförvaltningen och plankostnaden belastar markgruppens resultat.

Konsekvenser för barn

Projektet kan skapa ytterligare bostäder för barnfamiljer och andra nackabor.

Anna Ahrling

Markchef

Enheten för fastighetsutveckling