

2016-07-26

TJÄNSTESKRIVELSE  
KFKS 2016/250

Kommunstyrelsen

## Förvärv av fastigheten Sicklaön 269:1 inom Planiaområdet, "KKV – huset"

### Förslag till beslut

1. Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att besluta att förvärva fastigheten Sicklaön 269:1 inom Planiaområdet för upp till 80 000 000 kronor från Nysätra Fastighets AB.
2. Kommunstyrelsen beslutar för egen del att, under förutsättning av kommunfullmäktiges beslut enligt punkten 1 ovan, bemyndiga markchefen inom enheten för fastighetsutveckling att genomföra erforderliga åtgärder med anledning av fastighetsförvärvet.

### Sammanfattning

Den 14 december 2015 beslutade kommunfullmäktige att Nacka kommun skulle förvärva del av fastigheten Sicklaön 269:1 inom Planiaområdet från Nysätra Fastighets AB. Köpet gick dock åter på grund av gällande fastighetsindelingsbestämmelser för fastigheten. Kommunfullmäktige föreslås nu besluta att kommunen istället förvärvar hela fastigheten Sicklaön 269:1 för upp till 80 000 000 kronor. På fastigheten ligger det så kallade KKV-huset. Det rör sig om ett strategiskt förvärv av en fastighet i viktigt skede i planprocessen. Fastigheten berörs av ett pågående detaljplaneprogram, Planiaområdet på västra Sicklaön, och ska planläggas för användningsändamålet bostäder. Markanvisningstävling planeras till hösten 2016/våren 2017 och för att kunna hålla tidsplanen i projektet är det viktigt att fastigheten förvärvas under hösten 2016.

### Ärendet

Kommunfullmäktige beslutade den 14 december 2015, KFKS 2015-684/252, att förvärva del av fastigheten Sicklaön 269:1. Tanken var att förvärva del av fastigheten Sicklaön 269:1, cirka 800 kvm, och avstycka den köpta delen till en egen fastighet. Köpet gick inte att fullfölja med anledning av fastighetsindelingsbestämmelser som gäller för fastigheten

Sicklaön 269:1. De gällande bestämmelserna om tomtindelning innebär att fastigheten inte går att dela. Köpet gick åter enligt villkor som var inskrivna i köpekontraktet.

Det aktuella förslaget innebär att Nacka kommun istället förvärvar hela fastigheten Sicklaön 269:1 med adress Planiavägen 28-32, bilaga 1. Fastigheten ligger inom södra delen av Sickla-Plania, är bebyggd med en byggnad, KKV-huset, har en areal om cirka 6 073 kvm och är planlagd för industriändamål. Fastigheten ägs idag av Nysätra Fastighets AB och ingår i stadsbyggnadsprojekt för sydvästra Plania. Av oberoende värdeutlåtande, bilaga 2 och 3, framgår att fastigheten Sicklaön 269:1 värderas till 36 000 000 kronor som industrifastighet. Värderingen har gjorts med utgångspunkten att fastighetens användning är industri, den pågående planläggningen medför att det uppstår så kallade förväntningsvärde för marken. Nysätra Fastighets AB har indikerat att de ser ett värde upp till 80 000 000 kronor för fastigheten.

Enheten för fastighetsutveckling har bedömt att det är av strategiskt värde för områdets fortsatta utveckling att fastigheten Sicklaön 269:1 är i kommunal ägo. Ägande av hela fastigheten Sicklaön 269:1 skapar större möjligheter för kommunen när det gäller bostadsplanering. Fastigheten ska enligt detaljplaneprogrammet planläggas för användningsändamålet bostäder. Förvärvet av denna fastighet möjliggör för kommunen att markanvisa ca 22.500 kvm BTA bostäder. Vid intern bedömning har man uppskattat att marken kan upplåts med fri upplåtelseform med ett pris på 15.000kr/kvm vilket innebär en intäkt för kommunen på ca 330 000 000 kronor. Kostnaderna för rivning av byggnad, marksanering, plankostnader och exploateringsbidrag avgår och genererar sammantaget ett plus vid förvärv för 80 000 000 kr. Markanvisningstävling planeras till hösten 2016/våren 2017 och för att kunna hålla tidsplanen i projektet är det viktigt att fastigheten förvärvas under hösten 2016.

## **Ekonomiska konsekvenser**

Den pågående planläggningen av fastigheten Sicklaön 269:1 till bostäder förväntas medföra en positiv prisutveckling. Intern bedömning påvisar att förvärv av fastigheten för ca 80 000 000 kr skapar positiva förutsättningar för kommande exploateringsprojekt. Med anledning av detta är det strategisk viktigt att förvärva fastigheten så snart som möjligt. Även om förvärv av fastigheten innebär en kostnad för kommunen bedöms intäkterna till följd av exploatering överstiga denna kostnad. Om kommunstyrelsen inte beslutar i enlighet med förslaget medför detta att utvecklingen av området försvåras. Investeringsmedel för förvärv av denna fastighet har sökts vid tertialbokslut 1 år 2016 och kompletteras vid tertialbokslut 2 2016.

## **Konsekvenser för barn**

Beslutet om förvärv av fastigheten Sicklaön 269:1 i Planiaområdet bedöms inte innebära några särskilda konsekvenser för barn.



## **Bilagor**

Bilaga 1 Tomtkarta

Bilaga 2 Värderingsutlåtande som avser del av fastigheten Sicklaön 269:1, cirka 800 kvm

Bilaga 3 Värderingsutlåtande som avser resterande del av fastigheten Sicklaön 269:1  
inklusive en byggnad

### **Beslutet ska skickas till**

Jenny Asmundsson  
Fastighetsdirektör  
Stadsledningskontoret

Anna Anisimova  
Markingenjör  
Enheten för fastighetsutveckling