

Kommunstyrelsen

Friköp av tomträtt för skoländamål i Saltsjöbaden

Fastigheten Rösunda 8:13

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen att fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att fatta följande beslut.

1. Kommunfullmäktige erbjuder tomträttshavaren, DaVi Skolan Aktiebolag, organisationsnummer: 556531–5610, att friköpa tomträtten till fastigheten Rösunda 8:13 till en köpeskilling om 1 450 000 kronor samt enligt övriga villkor i föreslaget köpeavtal, bilaga 1.
2. Kommunstyrelsen beslutar för egen del, under förutsättning att kommunfullmäktige fattar beslut enligt ovan, att ge enhetschefen inom enheten för fastighetsförvaltning i uppdrag att underteckna handlingar avseende friköp av tomträtten.

Sammanfattning

Fastigheten Nacka Rösunda 8:13 med adress Ringvägen 40 i Saltsjöbaden är upplåten med tomträtt till DaVi Skolan Aktiebolag. Tomträttshavaren har inkommit med en intresseanmälan om att friköpa tomträtten. En överlåtelse av fastigheten bedöms förenlig med Nacka kommuns gällande program för markanvändning. Med stöd av två oberoende värderingar har ett marknadsmässigt friköpspris föreslagits till 1 450 000 kronor.

Ärendet

Bakgrund

Nacka kommun är lagfaren ägare till fastigheten Rösunda 8:13, med adress Ringvägen 40 i Saltsjöbaden. Fastighetens lokalisering framgår av kartutdrag, bilaga 2. Fastigheten har en area om cirka 2 148 kvadratmeter och är detaljplanelagd som kvartersmark för skola. På fastigheten finns en skolbyggnad samt två mindre komplementbyggnader.



Fastigheten är sedan den 1 januari 2000 upplåten med tomträtt för ändamålet skola. Tomträätten innehas av DaVi Skolan Aktiebolag, organisationsnummer: 556531-5610, som bedriver förskoleverksamhet. Avgäldsperioden är 10 år och innevarande period löper ut 2029-12-31. Den årliga tomträttsavgälden uppgår till 40 000 kronor.

Den befintliga skolbyggnaden är i mycket dåligt skick varför tomträttshavaren avser att riva den befintliga byggnaden och ersätta den med en ny byggnad. Investering i en ny byggnad är av stor vikt för tomträttshavarens möjlighet att fortsatt bedriva förskoleverksamhet inom fastigheten. Under våren 2020 har tomträttshavaren därför inkommit med en intresseanmälan om att friköpa tomträätten.

Enligt riktlinjer i gällande program för markanvändning som beslutades av kommunfullmäktige 18 april 2016, ska erbjudande om friköp av tomträtter för välfärdsändamål bedömas från fall till fall. Enheten för fastighetsförvaltning har gjort bedömningen att det inte är av strategisk betydelse för kommunen att fastigheten kvarblir i kommunal ägo. Ett friköp av tomträätten möjliggör för skolaktören att genomföra den erforderliga nybyggnationen och förbättrar därmed skolaktörens möjligheter att långsiktigt bedriva verksamhet på platsen.

För att säkerställa marknadsmässighet föreslås erbjudande om friköpspris och övriga villkor i köpeavtalet att gälla som längst till och med 1 april 2021.

Metod för fastställande av friköpspris

Friköp av mark upplåten med tomträtt ska, enligt kommunens program för markanvändning, ske på ett marknadsmässigt sätt. För att säkerställa marknadsmässighet har enheten för fastighetsförvaltning uppdragit åt Forum Fastighetsekonomi AB och Svefa AB att bedöma marknadsvärdet av fastigheten i avröjt skick.

Forum Fastighetsekonomi AB har bedömt marknadsvärdet av fastigheten så som obebyggd och planlagd för skoländamål till 1 200 000 kronor och Svefa AB har bedömt värdet till 1 700 000 kronor. Som underlag för förslag till friköpspris bedömer enheten för fastighetsförvaltning att respektive värdeutlåtande ska vägas lika. Förslaget friköpspris utgör därför ett medelvärde av de två värdebedömningarna och uppgår till 1 450 000 kronor. Tomträttshavaren har accepterat enheten för fastighetsförvaltnings förslag på friköpspris.

Ekonomiska konsekvenser

Beslut i enlighet med förslaget innebär en intäkt till kommunen om 1 450 000 kronor medan intäkten från den årliga tomträttsavgälden om 40 000 kronor uteblir från och med tillträdesdagen.



Konsekvenser för barn

Ett friköp av tomträtten möjliggör för skolaktören att investera i fastigheten i syfte att långsiktigt bedriva verksamhet på platsen vilket får positiva konsekvenser för barn. Under byggnationen avser skolaktören att flytta verksamheten till befintlig lokal på intilliggande fastighet. Hyresavtal för ersättningslokalerna är tecknat och löper från och med den 8 juni 2020.

Bilagor

Bilaga 1, köpeavtal

Bilaga 2, kartutdrag

Kersti Hedqvist
Enhetschef
Enheten för fastighetsförvaltning

Evelina Sandström
Markingenjör
Enheten för fastighetsförvaltning