

Kommunstyrelsen

Åtgärder inför försäljning av mark invid Bastusjön i Skuru

Inriktningsbeslut för del av fastigheterna Sicklaön 40:13 och Sicklaön 50:18

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen att fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen beslutar att ge enheten för fastighetsförvaltning i uppdrag att utreda och ansöka om avstyckning av fastigheterna Sicklaön 40:13 och Sicklaön 50:18 i Skuru och därefter ta fram och återkomma med försäljningsunderlag till kommunstyrelsen och kommunfullmäktige.

Sammanfattning

Inom ett befintligt bostadsområde i Skuru, invid Bastusjön, äger kommunen en obebyggd markyta om cirka 3 150 kvadratmeter som idag består av naturmark. Utifrån den byggnadsplan som gäller för bostadsområdet bedöms det möjligt att avstycka den obebyggda ytan till två fastigheter.

Enheten för fastighetsförvaltning bedömer att kommunen saknar eget behov av ytan och att ytan därför vore lämplig för försäljning. Ytan föreslås avstyckas för att sedan säljas genom en fastighetsmäklare, efter budgivning på den öppna marknaden. En tomt inom området bedöms ha ett värde kring fyra miljoner kronor vid en försäljning på den öppna marknaden. Utöver förrättningskostnader för avstyckning av fastigheterna tillkommer en kostnad för kommunen för mäklararvode.

Ärendet

Inom ett befintligt bostadsområde i Skuru, invid Bastusjön, finns en obebyggd yta som idag består av naturmark. Den obebyggda ytan är cirka 3 150 kvadratmeter och är del av två större kommunägda fastigheter, Sicklaön 40:13 och Sicklaön 50:18. Ytans omfattning och läge framgår av kartbilderna nedan.



Obebyggd yta markerat i blått. Ytan till vänster om vägen är cirka 1 700 kvadratmeter och ytan till höger om vägen motsvarar cirka 1 450 kvadratmeter.

För bostadsområdet gäller en äldre byggnadsplan var den obebyggda ytan är planlagd för friliggande bostadshus i två våningar. Enligt planen ska tomtstorleken, med vissa undantag, uppgå till 1 500 kvadratmeter. Den befintliga planen möjliggör därför troligtvis för kommunen att avstycka den obebyggda ytan i två tomter, en tomt på vardera sida om vägen. Inom det befintliga bostadsområdet finns dock ett flertal tomter mellan 750 till 1 000 kvadratmeter. Med tanke på tomtstorleken i området kan den obebyggda ytan eventuellt avstyckas i ytterligare en eller två tomter. Det förutsätter dock att lantmäterimyndigheten godtar en avvikelse mot byggnadsplanen vad gäller tomtstorleken, vilket i dagsläget utgör en osäkerhet.

Efterfrågan på obebyggd mark för bostadsbebyggelse i Nacka bedöms vara stor och kommunen bedöms inte ha något eget behov av den obebyggda ytan, varken idag eller på



längre sikt. Enheten för fastighetsförvaltning bedömer därför att den obebyggda ytan är lämplig för försäljning.

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.

Eftersom den obebyggda ytan idag är del av två större fastigheter behöver ansökan om avstyckning inlämnas till lantmäterimyndigheten för att avstycka ytan till mindre tomter. Efter genomförd avstyckning kan kommunen sälja respektive tomt genom en fastighetsmäklare, efter budgivning på den öppna marknaden. En eventuell köpare får sedan själv ansöka om bygglov för önskad bebyggelse samt ordna med framdragningsledning för el, vatten och avlopp. På grund av hög arbetsbelastning hos lantmäterimyndigheten kan en försäljning av tomterna uppskattningsvis påbörjas inom 12 till 18 månader.

Ett alternativ till att avstycka för att sedan sälja tomterna är att kommunen överlåter hela ytan om 3 150 kvadratmeter till en exploatör genom ett anbudsförfarande. Det skulle innebära att kommunen först överlåter ytan och därefter avstycker ytan till en eller två större tomter i samråd med exploatören. En exploatör skulle sedan själv kunna välja att avstycka ytan ytterligare efter eget önskemål och inom ramen för gällande byggnadsplan. Enheten för fastighetsförvaltning bedömer dock att de ekonomiska fördelarna är högre om kommunen själv avstycker och säljer tomterna var för sig på den öppna marknaden.

Ekonomiska konsekvenser

Förslag till beslut innebär att kommunen, oavsett försäljningsalternativ, får bekosta en lantmäteriförrättning för avstyckning av den obebyggda ytan eftersom ytan idag är del av två större fastigheter. Utöver kostnader för avstyckning tillkommer en kostnad för mäklararvode. I övrigt innebär förslag till beslut att ytan säljs i befintligt skick. Det innebär att det vid en försäljning av ytan inte uppstår några övriga kostnader för kommunen för planläggning, iordningsställande av fastigheten eller framdragningsledning för el, vatten och avlopp.

En tomt inom området bedöms ha ett värde kring fyra miljoner kronor vid en försäljning på den öppna marknaden. Vid försäljning av två tomter bedöms således intäkten uppgå till cirka åtta miljoner kronor. En försäljning på den öppna marknaden kan dock innebära både ett högre eller lägre pris beroende på efterfrågan vid försäljningstillfället.

Konsekvenser för barn

Förslag till beslut bedöms inte medföra några konsekvenser för barn.



Kersti Hedqvist
Enhetschef
Enheten för fastighetsförvaltning

Olivia Strådal
Markingenjör
Enheten för fastighetsförvaltning