

Handläggare
Jonas Mångs
Telefon: 0850826985
jonas.mangs@stockholm.se

Till
Fastighetsnämnden
2018-04-17

Försäljning avseende del av fastigheten Nacka Erstavik 6:1 (Nacka Erstavik 6:1, skifte 2).

Inriktningsbeslut

Förslag till beslut

Fastighetsnämnden beslutar uppdra till fastighetskontoret att inleda försäljningsprocessen avseende del av fastigheten Nacka Erstavik 6:1 (Nacka Erstavik 6:1, skifte 2) i Nacka Kommun i enlighet med kontorets förslag.

Sammanfattning

Nacka Erstavik 6:1, skifte 2 är belägen inom Nacka kommun och utgörs i sin helhet av ett obebyggt markområde. Stora delar av stamfastigheten ingår i Nackareservatet. Det aktuella skiftet är dock ett helt fristående markområde beläget i Älta och omfattas inte av naturreservatet. Berörd del av fastigheten utgörs av ett eget skifte som totalt omfattar cirka 23,2 hektar (232 000 kvm). Markområdet klyvs av Tyresövägen och gränsar mot Hedvigslund (Älta) i norr och Lindalen (Bollmora) i söder.

Läget på båda sidor om vägen medför mycket goda skyltningsmöjligheter vid en eventuell framtida exploatering och trafikmöjligheterna på området är mycket goda då det finns av- och påfart som är belägna inom fastighetsgränserna.

Det aktuella markområdet är beläget i höjd med den relativt nybyggda trafikplatsen med avfart mot bland annat Skrubba Malmväg, strax öster om Älta Centrum och angränsar mot kommungränserna till Tyresö kommun och Stockholms kommun.

Tyresö kommun har under en tid visat intresse för skiftet och enligt fastighetskontorets försäljningspolicy så ska exploateringsmark i andra kommuner i första hand erbjudas berörda kommuner innan en eventuell försäljning på öppna marknaden sker.

Enligt fastighetskontorets försäljningspolicy så ska exploaterings-

mark i andra kommuner i första hand erbjudas berörda kommuner innan en eventuell försäljning på öppna marknaden sker.

Bakgrund

Enligt kommunfullmäktige ska kontoret förvalta och utveckla fastigheter som staden långsiktigt ska inneha. Staden ska vidare ha en aktiv fastighetsförvaltning. En aktiv förvaltning innebär även att ha en öppen inställning till fastighetsförsäljningar för att skapa en mer effektiv och ändamålsenlig förvaltning. I fastighetsnämndens försäljningspolicy som antogs 2012-05-19 framgår att fastigheter som inte är av strategisk vikt för staden ska avyttras.

Nacka Erstavik 6:1, skifte 2 är belägen inom Nacka kommun och utgörs i sin helhet av ett obebyggt markområde. Stora delar av stamfastigheten ingår i Nackareservatet. Det aktuella skiftet är dock ett helt fristående markområde beläget i Älta och omfattas inte av naturreservatet. Berörd del av fastigheten utgörs av ett eget skifte som totalt omfattar cirka 23,2 hektar (232 000 kvm). Markområdet klyvs av Tyresövägen och gränsar mot Hedvigslund (Älta) i norr och Lindalen (Bollmora) i söder.

Markområdets avgränsning definieras i kartbilden nedan;

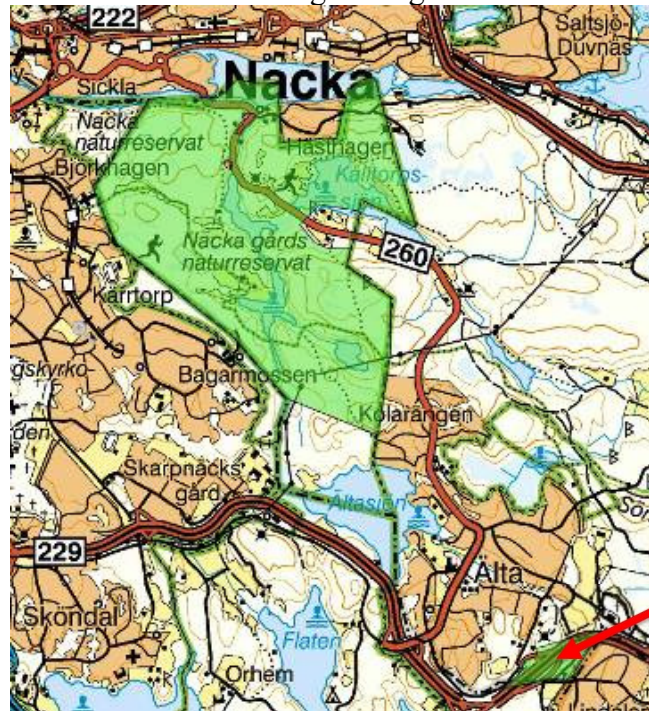


Fastighetskontoret
Utvecklingsavdelningen

Hantverkargatan 2
Box 8312
104 20 Stockholm
Telefon 0850827097
Växel 08-508 270 00
Fax 08-508 27 070
fastighetskontoret@stockholm.se
stockholm.se

Det aktuella markområdet är beläget i höjd med den relativt nybyggda trafikplatsen med avfart mot bland annat Skrubba Malmväg strax öster om Älta Centrum och angränsar mot kommungränserna till Tyresö kommun och Stockholms kommun.

Markområdets makroläge framgår av kartbilden och pilen nedan;



Området mellan Tyresövägen och Grustagsvägen är idag utarrenderat till NCC respektive Nacka kommun. Arrendet till NCC har ändamålet mellanlagring av massor. Till NCC utarrenderat område omfattar cirka 4,5 hektar. Avtalet löper från 2014-04-01 till 2023-03-31 med en 12 månaders uppsägningstid. Arrendet till Nacka Kommun avser att kommunen får använda arrenderad yta som snötipp. Totalt berörs cirka 1,5 hektar av denna upplåtelse. Avtalet löper från 2013-12-15 till 2018-11-30, med 12 månaders uppsägningstid.

I gällande översiktsplan från 2017 anges området söder om Tyresövägen som möjligt för utveckling av verksamheter och möjligen även bostäder. Verksamheterna ska vara av sådan karaktär att de inte medför buller för intilliggande bostadsområden. Någon detaljplan som medger bebyggelse enligt ovan finns inte i dagsläget.

Området söder om Tyresövägen bedöms ha goda möjligheter att på sikt planläggas för främst lättare industriändamål och eventuellt visst inslag av handel. Området bedöms inte optimalt för

Fastighetskontoret
Utvecklingsavdelningen

Hantverkargatan 2
Box 8312
104 20 Stockholm
Telefon 0850827097
Växel 08-508 270 00
Fax 08-508 27 070
fastighetskontoret@stockholm.se
stockholm.se

byggnation av bostäder, främst på grund av Tyresövägen och det buller denna medför. Det faktum att vägen medför ett attraktivt skyltläge för andra verksamheter och att andra områden bedöms som mer lämpliga för framtida bostäder talar också för att industri och handel bedöms som mest troligt inom området. Området har fått en mycket god tillgänglighet sedan den nya av- och påfarten till Tyresövägen tillkommit.

Mål och syfte

Fastighetskontoret äger och förvaltar Nacka Erstavik 6:1, skifte 2 i Nacka kommun. Kontoret har i dagsläget inget strategiskt intresse av att fortsätta att äga markområdet som därtill är belägen i en annan kommun.

Enligt fastighetskontorets försäljningspolicy så ska exploateringsmark i andra kommuner i första hand erbjudas berörda kommuner innan en eventuell försäljning på öppna marknaden sker.

Kontoret anser därmed att en mer ändamålsenlig förvaltning och ett bättre nyttjande av stadens resurser kan uppnås genom en försäljning av det aktuella markområdet.

Åtgärder

Inför försäljningen planerar fastighetskontoret att låta genomföra sedvanlig Due Diligence såsom exempelvis:

- Genomgång av servitut samt övriga belastningar och rättigheter
- Värdering av markområdet
- Samråd med berörda förvaltningar

Utöver sedvanlig Due Diligence behöver markområdet styckas av från stamfastigheten (Nacka Erstavik 6:1) i det fall en överenskommelse om försäljning av det aktuella markområdet kan nås.

Tidplan

Försäljningsprocessen kan inledas omgående och kan förväntas kunna vara avslutad under detta år (2018).

Organisation

Enligt kontorets transaktionsprocess ansvarar fastighetskontorets utvecklingsavdelning för försäljningen.

Fastighetskontoret
Utvecklingsavdelningen

Hantverkargatan 2
Box 8312
104 20 Stockholm
Telefon 0850827097
Växel 08-508 270 00
Fax 08-508 27 070
fastighetskontoret@stockholm.se
stockholm.se

Ekonomi

Arrendet till Nacka kommun genererar ett resultat om cirka 114 000 kr för fastighetskontoret avseende senaste helåret (2017). Arrendet till NCC genererade under samma period ett resultat om cirka 650 000 kr.

En försäljning kommer således innebära att fastighetsnämndens avkastningskrav behöver sänkas. Bedömd försäljningsomkostnad beräknas uppgå till cirka 700 tkr.

Risker

Den Due Diligence-process som fastighetskontoret kommer att genomföra syftar till att minimera de eventuella risker som kan föreligga i samband med en försäljning.

Plan för uppföljning

Ett inriktningsbeslut anger att en försäljningsprocess ska påbörjas och hur den ska gå till för en viss grupp fastigheter eller för en viss fastighet. Fastighetskontoret arbetar fram ett förslag till genomförandebeslut förutsatt att erbjuden köpeskilling är marknadsmässig. Kontoret avser att återkomma till fastighetsnämnden under andra eller tredje kvartalet 2018 med förslag till genomförandebeslut.

Kontorets analys

Kontoret anser att en mer ändamålsenlig förvaltning och ett bättre nyttjande av stadens resurser kan uppnås genom en försäljning av markområdet.

Slut

Fastighetskontoret
Utvecklingsavdelningen

Hantverkargatan 2
Box 8312
104 20 Stockholm
Telefon 0850827097
Växel 08-508 270 00
Fax 08-508 27 070
fastighetskontoret@stockholm.se
stockholm.se

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Åsa Öttenius (Huvudansvarig)	2018-04-03
Jonas Uebel (Ansvarig)	2018-04-03