

Handläggare
Jonas Mångs
Telefon: 0850826985

Till
Fastighetsnämnden
2018-10-16

Försäljning av fastigheten Nacka Erstavik 6:13 i Nacka kommun.

Genomförandebeslut

Förslag till beslut

Fastighetsnämnden uppdrar åt fastighetskontoret att slutföra försäljningen avseende fastigheten Nacka Erstavik 6:13 i Nacka kommun för en köpeskilling om 3,5 Mkr till MTL PARTNER Aktiebolag, i enlighet med bifogat köpekontrakt.

Sammanfattning

Fastighetsnämnden fattade den 5 mars 2012 ett inriktningsbeslut om att inleda ”fastighetsbildning och försäljning av del av fastigheten Erstavik 6:1 i Nacka kommun”. De byggnader som i inriktningsbeslutet föreslogs säljas ligger vid Järlasjöns södra strand och är undantagna från Nackareservatet. Den aktuella fastigheten Nacka Erstavik 6:13 var en av tre fastigheter, vilka senare styckades av från stamfastigheten Erstavik 6:1 i enlighet med inriktningsbeslut. Övriga två fastigheter som styckades av var Nacka Erstavik 6:11 och Nacka Erstavik 6:12. Dessa såldes senare genom köpekontrakt tecknade under 2017 (Nacka Erstavik 6:11) respektive 2015 (Nacka Erstavik 6:12). I och med försäljningen av Nacka Erstavik 6:13 är ärendet således, i enlighet med aktuellt inriktningsbeslut, avslutat.

Fastigheten Nacka Erstavik 6:13 omfattar en markyta om 2 045 kvm. På fastigheten finns idag tre byggnader omfattande en lokalarea om 298 kvm, vilka under en längre tid har nyttjats för köparens verksamhet som består av formgivning och produktion av utställningsmaterial, skyltar och dylikt.

En försäljning av fastigheten skulle bidra till att uppnå en mer effektiv och ändamålsenlig förvaltning, då ingen av de aktuella byggnaderna innehåller primärkommunal verksamhet. Fastigheten är därtill belägen utanför kommungränsen. Underhållsåtgärder är dessutom nära förestående i samtliga byggnader.

Utlåtande

Bakgrund

Fastighetsnämnden fattade den 5 mars 2012 ett inriktningsbeslut om att inleda ”fastighetsbildning och försäljning av del av fastigheten Erstavik 6:1 i Nacka kommun”. De byggnader som i inriktningsbeslutet föreslogs säljas ligger vid Järlasjöns södra strand och är undantagna från Nackareservatet. Den aktuella fastigheten Nacka Erstavik 6:13 var en av tre fastigheter, vilka senare styckades av från stamfastigheten Erstavik 6:1 i enlighet med inriktningsbeslut. Övriga två fastigheter som styckades av var Nacka Erstavik 6:11 och Nacka Erstavik 6:12. Dessa såldes senare genom köpekontrakt tecknade under 2017 (Nacka Erstavik 6:11) respektive 2015 (Nacka Erstavik 6:12). I och med försäljningen av Nacka Erstavik 6:13 är ärendet således, i enlighet med aktuellt inriktningsbeslut, avslutat.

Fastigheten Nacka Erstavik 6:13 omfattar en markyta om 2 045 kvm. På fastigheten finns idag tre byggnader uppförda under 1960- respektive 1980-talet omfattande en lokalarea om 298 kvm. Dessa har under en längre tid nyttjats för köparens verksamhet som i huvudsak består av idé, formgivning och produktion av utställningar, mässmontrar och inredningar, produktion av bildekör, skyltar och banderoller och därmed förenlig verksamhet.



Bilden visar en av de tre byggnaderna på fastigheten. Byggnaden är uppförd på 1960- talet och nyttjas som verkstad/snickeri.

Kontoret har sedan inriktningsbeslutet fattades och avstyckning slutförts, förutom sedvanlig Due Diligence, utrett fastighetens utvecklings- och värdepotential. Då fastigheten idag används för industriändamål (Hyreshusenhet, lokaler, typkod 325 enligt gällande taxeringsbeslut) har kontoret, givet bland annat det mycket attraktiva läget vid Järlasjöns södra strand, undersökt möjligheterna till ändrad användning som privatbostad.

Fastighetskontoret
Utvecklingsavdelningen

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

En användning som skulle medföra en betydande värdeökning på fastigheten. Mot bakgrund av detta sökte kontoret under hösten 2016 förhandsbesked om bygglov för privatbostad.

Nacka kommun återkom under hösten 2017 med besked till kontoret om att förhandsbesked om bygglov för privatbostad *"inte kan tillåtas på Erstavik 6:13 Hästhagsvägen 1"*. De skäl som Nacka kommun anförde för beslutet var främst att fastigheten *"ligger inom område som är av intresse för kulturmiljövården"*. Nacka kommun medgav dock att befintliga byggnader som uppfördes på fastigheten under 1960- och 1980-talet för industriändamål i sig helt saknar kulturhistoriska värden.

I syfte att få klarhet i fastighetens utvecklings- och värdepotential överklagade kontoret Nacka kommuns negativa beslut till länsstyrelsen. Länsstyrelsen gick dock på Nacka kommuns linje och avslog kontorets ansökan avseende förhandsbesked om bygglov för privatbostad på fastigheten. Mot bakgrund av detta anser kontoret det vara utrett att det inte är möjligt att uppföra en privatbostad på fastigheten, åtminstone inte inom en överskådlig framtid, vilket kraftigt begränsar fastighetens värdepotential vid en försäljning.

Enligt kommunfullmäktige ska kontoret förvalta och utveckla fastigheter som staden långsiktigt ska inneha. Staden ska vidare ha en aktiv fastighetsförvaltning och en öppen inställning till fastighetsförsäljningar. Den aktiva förvaltningen innebär bland annat försäljning av fastigheter för att uppnå syftet om en mer effektiv och ändamålsenlig förvaltning.

I fastighetsnämndens försäljningspolicy som antogs i juni 2012 framgår att fastigheter som inte är strategiskt viktiga för staden ska avyttras. Kontoret anser att en försäljning skulle bidra till att uppnå en mer effektiv och ändamålsenlig förvaltning, då ingen av de aktuella byggnaderna innehåller primärkommunal verksamhet. De är därtill belägna utanför kommungränsen. Underhållsåtgärder är dessutom nära förestående i samtliga byggnader.

Avyttring

Försäljningen har skett genom ett riktat erbjudande till köparen. Fastigheten och byggnaderna har under en längre tid nyttjats för köparens verksamhet. Det överenskomna priset är i nivå med en extern oberoende marknadsvärdering som kontoret låtit genomföra inför försäljningen.

Alternativet att sälja fastigheten på öppna marknaden ter sig som mindre attraktivt mot bakgrund av länsstyrelsens negativa besked gällande kontorets ansökan om förhandsbesked för uppförande av privatbostad, vilket kraftigt begränsar värdepotentialen.

Därtill har köparen ett indirekt besittningsskydd vilket kan innebära att kontoret kan bli ersättningsskyldiga för bland annat utebliven vinst om köparens verksamhet inte kan bedrivas vidare som tidigare.

Mål och syfte

En försäljning skulle bidra till att uppnå en mer effektiv och ändamålsenlig förvaltning, då ingen av de aktuella byggnaderna innehåller primärkommunal verksamhet. Fastigheten är därtill belägen utanför kommungränsen. Underhållsåtgärder är dessutom nära förestående i samtliga byggnader. Kontoret anser därmed att ett bättre nyttjande av stadens resurser kan uppnås genom en försäljning av fastigheten.

Åtgärder

Inför försäljningen har kontoret låtit genomföra följande:

- Värdering av fastigheten
- Lantmäteriförrättning (avstyckning)
- Teknisk överlåtelsebesiktning
- Uppmätning av byggnadernas ytor enligt svensk standard
- Genomgång av servitut och övriga rättigheter och belastningar
- Samråd med kommunantikvarie i Nacka

Organisation

Enligt kontorets transaktionsprocess ansvarar utvecklingsavdelningen för försäljningen av fastigheter.

Ekonomi

Fastigheten har ett bokfört värde om 0 kr. Under det senaste helåret (2017) har fastigheten genererat ett driftnetto om 143 tkr och ett resultat om 35 tkr. Underhållsåtgärder är nära förestående i samtliga byggnader, vilket kommer att försämra resultatet vid en fortsatt förvaltning.

Samråd

Samråd och förankring har skett med exploateringskontoret samt med Nacka kommun.

Risker

Via den genomlysning som kontoret låtit genomföra har de risker som kan uppstå i fastighetsaffären minimerats.

Kontorets analys

Kontoret anser att en mer ändamålsenlig förvaltning och ett bättre nyttjande av stadens resurser kan uppnås genom en försäljning av fastigheten Nacka Erstavik 6:13 i Nacka kommun.

Slut

Bilagor

1. Köpekontrakt med kontraktsbilagor
2. Marknadsvärdering (Värdebedömning)

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Åsa Öttenius, Fastighetsstrateg	2018-10-02
Anna Wahlström, Avdelningschef	2018-10-02