



Anna Lindqvist
Utvecklingsavdelningen
08-508 270 26
anna.o.lindqvist@stockholm.se

Till
Fastighetsnämnden 2012-03-05

Fastighetsbildning och försäljning av del av fastigheten Erstavik 6:1 i Nacka kommun. Inriktningsbeslut.

Förslag till beslut

1. Fastighetsnämnden uppdrar åt fastighetskontoret att påbörja fastighetsbildning och försäljning av del av fastigheten Erstavik 6:1 i Nacka kommun.

Juan Copovi-Mena
Förvaltningschef

Pontus Werlinder
Avdelningschef

Sammanfattning

Staden äger den ca 650 ha stora fastigheten Erstavik 6:1 i Nacka kommun. Största delen av fastigheten ingår i Nackareservatet i Nacka. På fastigheten finns ett flertal byggnader som är undantagna från naturreservatet. I detta ärende föreslår kontoret att fyra av dessa byggnader - två permanentbostäder och två lokaler - avstyckas från Erstavik 6:1, för att därefter avyttras.

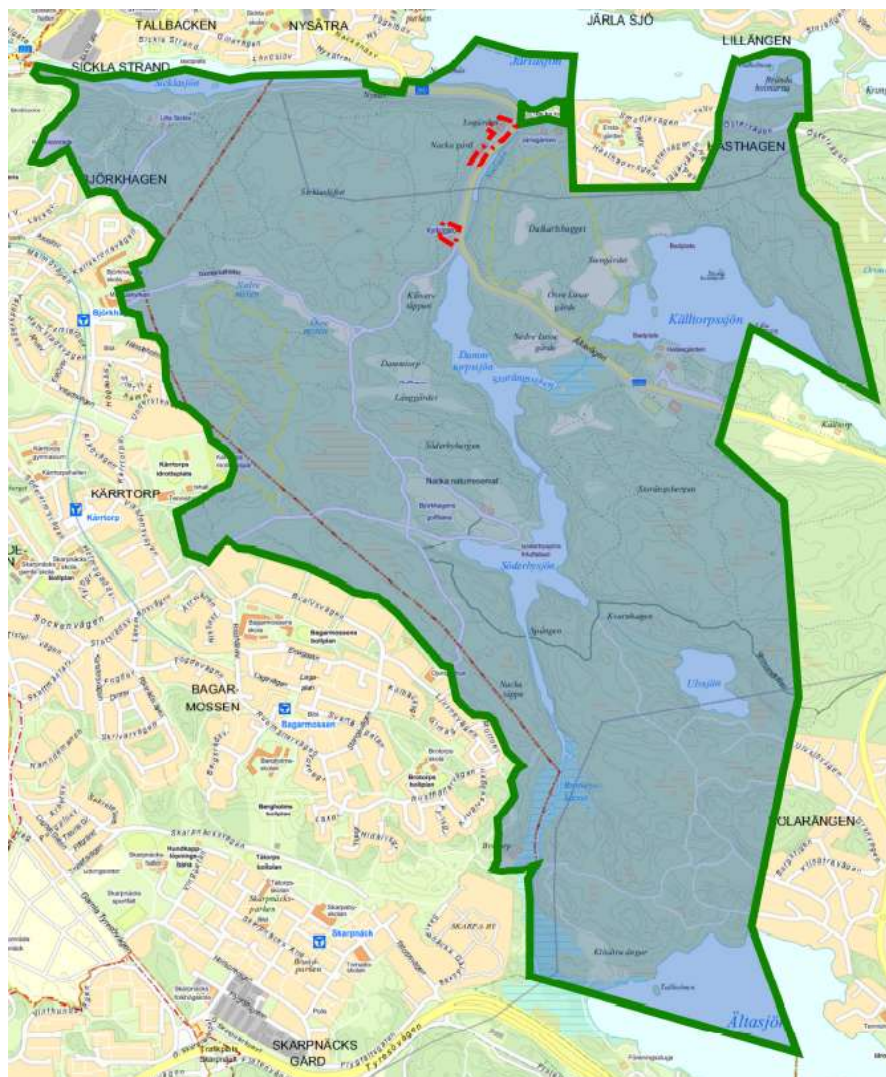


En försäljning skulle bidra till att uppnå en mer effektiv och ändamålsenlig förvaltning, då ingen av de aktuella byggnaderna varken innehåller primärkommunal verksamhet eller är lönsamma. Större underhållsåtgärder är dessutom förestående i samtliga byggnader.

Utlåtande

Bakgrund

Sedan lång tid tillbaka äger staden den ca 650 ha stora fastigheten Erstavik 6:1 i Nacka kommun, på gränsen till Stockholms kommun. I stort sett hela fastigheten ingår i Nackareservatet i Nacka, som företrädesvis omfattar jord- och skogsbruksmark. De byggnader som i detta ärende föreslås säljas ligger vid Järlasjöns södra strand och är undantagna från Nackareservatet. En försäljning av byggnaderna kommer inte att påverka det fortsatta förvaltandet av Nackareservatet. Tidigare har avstyckning från Erstavik 6:1 medgetts för Nacka Gård, vilken fastighetsnämnden sålde 2008. Området är av riksintresse för kulturmiljövården, och får därmed inte utsättas för påtaglig skada. Länsstyrelsen är övervakande myndighet gällande riksintressen.



Karta 1. Röd gränsmarkering = fastighetsgräns Erstavik 6:1
Grön gränsmarkering = reservatsgräns



Karta 2. Del av Erstavik 6:1

Byggnader på Erstavik 6:1 som föreslås säljas:

1. Bostadshus, Stora Nynäs, hyrs ut som privatbostad till två familjer.
Två lägenheter om fyra rum och kök vardera. Adress: Ältavägen 98.
2. Bostadshus, Mjölnerbostaden, hyrs ut som privatbostad.
En lägenhet om fyra rum och kök. Adress: Hästhagsvägen 1.
3. Verkstad, uthyrd som lokal-snickeri och förråd.
Adress: Hästhagsvägen 1.
4. Verkstad, uthyrd som lokal-snickeri och förråd.
Adress: Hästhagsvägen 1.

Historik

Området kring Nacka ström är av stort industrihistoriskt intresse och är det enda i sitt slag i kommunen. Bebyggelsen är välbevarad och berättar om skilda epokers verksamheter. I området finns även Nacka gamla kyrkogård med platsen för det forna kapellet. Genom den djupa och smala ravinen mellan Dammtorpssjön och Järlasjön rinner Nacka ström. Här strömmar vattnet från Ältasjön, Ulvsjön, Söderbysjön, Källtorpssjön och Dammtorpssjön. Redan på 1500-talet utnyttjades vattenkraften i Nacka ström till att driva både hammarsmedja och krutkvarnar. Av den äldre bebyggelsen vid Nacka ström finns i dag bevarat såväl bostäder som industrianläggningar. Nere vid Järlasjön finns den yngsta av de tre kvarnarna, en vitrappad tegelbyggnad uppförd 1872.



Bostadshus: Stora Nynäs Ältavägen 98



Verkstad: Hästhagsvägen 1



Bostadshus: Mjölne bostaden Hästhagsvägen 1



Mål och syfte

Enligt kommunfullmäktige ska kontoret förvalta och utveckla fastigheter som staden långsiktigt ska inneha, övriga byggnader bör avyttras. Ingen av de aktuella byggnaderna innehåller primärkommunal verksamhet, de är inte lönsamma och större underhållsåtgärder är förestående i samtliga byggnader. En försäljning skulle därmed bidra till att uppnå en mer effektiv och ändamålsenlig förvaltning.

Åtgärder

Inför försäljningen ingår i projektet att kontoret låter genomföra följande:

1. Värdering av de blivande fastigheterna.
2. Ansöka om lantmäteriförrättning.
3. Teknisk överlåtelsebesiktning.
4. Uppmätning av byggnadernas ytor enligt svensk standard.
5. Genomgång av servitut och övriga rättigheter och belastningar.
6. Samråd med kommunantikvarie i Nacka.

Tidsplan

Fastighetsbildning och försäljningsprocess beräknas ta ca 1,5-3 år.



Organisation

Enligt kontorets transaktionsprocess ansvarar utvecklingsavdelningen för fastighetsbildning och försäljningen av fastigheter.

Ekonomi

Byggnaderna på fastigheten har under de senaste åren tillsammans genererat ett underskott på i genomsnitt ca 20 tkr per år. Underhållsåtgärder är planerade för de kommande åren, vilka kommer att påverka resultatet negativt vid en fortsatt förvaltning. Fastigheten har ett bokfört värde om 0 kronor.

Försäljningsomkostnaderna för ovan nämnda utredningar, fastighetsbildning samt intern tid bedöms uppgå till cirka 1000 tkr. Vid försäljning på öppna marknaden anlitas kontorets ramupphandlade fastighetsmäklare.

Samråd

Samråd och förankring kommer att ske med exploateringskontoret och Nacka kommun.

Risker

Via den genomlysning som kontoret genomför av fastigheten sker en minimering av de risker som kan uppstå i fastighetsaffären. Genomlysningen sker i form av upprättande av tekniska beskrivningar, uppmätning samt värdering.

Plan för uppföljning

Ett inriktningsbeslut anger att en försäljningsprocess ska påbörjas samt hur den ska gå till för en viss grupp av fastigheter eller för en viss fastighet. Ett genomförandebeslut godkänner försäljningen. Kontoret avser att återkomma till fastighetsnämnden under 2013 med förslag till genomförandebeslut.

Kontorets analys

Kontoret anser att en mer ändamålsaktig förvaltning och ett bättre utnyttjande av stadens resurser kan uppnås genom försäljning av del av fastigheten Erstavik 6:1. Hyresobjekten levererar ett sammantaget negativt resultat och inrymmer inte någon primärkommunal verksamhet. Därför anser kontoret att en försäljning bättre syftar till dels kontorets affärsidé, vilken är att förvalta och utveckla unika fastigheter till nytta och nöje för Stockholm och dels till kontorets försäljningspolicy, vilken innebär att fastigheter som inte är av strategisk vikt för staden ska avyttras.

Slut