



Kontaktperson
Pierre Fagert
Avdelning Fastigheter
Område Egendom Nord
Telefon: 08-508 275 06
pierre.fagert@fsk.stockholm.se

Till
Fastighets- och saluhallsnämnden
2006-11-30

Försäljning av del av Skå-Edeby 4:1, "f.d Barnbyn Skå". Inriktningsbeslut.

FÖRSLAG TILL BESLUT

1. Fastighets- och saluhallsnämnden beslutar godkänna kontorets förslag till inriktning för försäljning av fd Barnbyn Skå inom fastigheten Skå-Edeby 4:1, Ekerö kommun.

Sten Wetterblad

Mikael Forkner

SAMMANFATTNING

Fastighets- och saluhallsnämnden äger och förvaltar fastigheten Skå-Edeby 4:1, Ekerö kommun. Socialförvaltningens barn- och ungdomsverksamhet hyrde fram till den 31 oktober 2006 en del av fastigheten den s.k "Barnbyn Skå".

Större delen av byggnaderna på Barnbyn Skå är tomställda och någon exploatering av området för exempelvis bostäder bedöms inte kunna ske inom en snar framtid.

Kontoret bedömer därför att området inte är strategiskt viktigt för staden att äga och därför skall säljas enligt inriktningen i detta tjänsteutlåtande.

UTLÅTANDE

Bakgrund

Fastighets- och saluhallsnämnden äger och förvaltar fastigheten Skå-Edeby 4:1, Ekerö kommun. Inom fastigheten arrenderas/hyrs det ut till ett flertal olika verksamheter och ändamål exempelvis jordbruk, jakt, jordgubbsodling, flygplats, motorcrossbana, bostäder, daghem etc.

Socialförvaltningens barn- och ungdomsverksamhet hyrde fram till den 31 oktober 2006 en del av fastigheten den s.k "Barnbyn Skå". Barnbyn Skå var en specialenhet där man behandlade problemfamiljer.

Socialförvaltningen la ner verksamheten under sommaren 2005 medan kontraktet löpte fram till 31 oktober 2006. Samtliga lokaler med undantag av 11 st permanentbostäder samt ett daghem är idag tomställda. Kontoret har sedan verksamheten las ner arbetat med att försöka hyra ut hela området till en ny hyresgäst. Intressenter har funnits men något avslut har inte kommit till stånd.

Mål och syfte

Enligt Fastighets- och saluhallsnämndens nya försäljningspolicy som antogs den 9 november 2006, skall fastigheter som inte är strategiskt viktiga för staden att äga avyttras. Försäljningarna skall i största möjliga mån ske till marknadspris genom anbudsförfarande.

Barnbyn Skå är enligt kontorets mening inte strategiskt viktig för staden att äga varför en försäljning skulle syfta till att uppfylla försäljningspolicyn.

Analys

Fastigheten Skå Edeby 4:1 har en total area om ca 380 ha . Området där f.d Barnbyn Skå ligger är på ca 40 ha. Marken är bördig men mycket kuperad. Stora delar är skogsmark med grova tallar. Området ligger vid vattnet på Färingsö och har ett attraktivt läge ca 30 min från centrala Stockholm

I Barnbyn Skås förhyrning ingick vårdbyggnad, personalbostäder, daghem, skola, gemensamhetslokaler m.m. Totalt ca 40 byggnader om drygt 6.500 kvm . Huvudbyggnaden med flyglar är från 1880-talet, skola, gymnastiksal, enfamiljshus och övriga byggnader är från 1940/50-talet. Byggnaderna är i huvudsak i gott skick. Större delen av de 40 byggnader som ligger inom området är idag tomställda.

Området kan i en framtid vara intressant för exploatering för exempelvis bostäder. I dagsläget finns det ingen möjlighet att med gällande översiktplan exploatera området. I diskussioner med Ekerö kommun ingår inte heller detta område i deras exploateringsplaner inom en överskådlig framtid. En smärre komplettering med några bostäder skulle eventuellt kunna ske.

Kontoret bedömer att området inte är strategiskt viktigt för staden att äga och skall därför säljas. Försäljning sker på öppna marknaden genom anbudsförfarande.

Åtgärder

Kontoret avser att sälja området genom att anlita mäklare. Innan en försäljning kan komma till stånd måste vissa saker utredas exempelvis;

1. Fastställa en naturlig avgränsning av området som skall säljas.
2. Fastighetsbildning av området.
3. Genomgång av servitut och övriga rättigheter

Tidsplan

Hela försäljningsprocessen beräknas ta ca 6 månader.

Tillträdet till området för köparen kan dock komma att bli senare beroende av hur lång tid lantmäteriförättningen tar för att fastighetsbilda området.

Organisation

Projektledare försäljning.

Områdesförvaltare.

Extern mäklare.

Ekonomi

Fastighets- och saluhallskontoret har fr.o.m 2006-11-01 årliga hyresintäkter på ca 1 mnkr för bostäderna och daghemmet. Hyresförlusterna för de vakanta lokalerna uppgår till ca 2 mnkr. Drift- och underhållskostnaderna för område uppgår till ca 1,5 mnkr/år. I dagsläget innebär det en nettoförlust på ca 2,5 mnkr/år.

En försäljning gör att förlusten elimineras.

Plan för uppföljning

Efter avslutad försäljningsprocedur avser kontoret att återkomma till Fastighets- och saluhallsnämnden med konkret förslag till genomförande av försäljningen.

SLUT