



Ann Sundin
Mark och värdering
Telefon: 08-508 261 63
ann.sundin@stockholm.se

Till
Exploateringsnämnden 2012-05-24

Försäljning av 49 fastigheter i Nynäshamn till Nynäshamn Kommun.

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner för sin del upprättat köpeavtal rörande försäljning av 49 fastigheter i Nynäshamn till Nynäshamn kommun för en köpeskilling om 255 miljoner kr samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner avtalet och ger exploateringsnämnden genom exploateringskontoret i uppdrag att slutföra försäljningen.
2. Exploateringsnämnden förklarar beslutet omedelbart justerat.

Krister Schultz

Åsa Wigfeldt

Bakgrund

Kommunfullmäktige har beslutat att merparten av den mark staden äger utanför kommun gräns ska säljas. I kommunfullmäktiges beslut om budget för 2011 fick exploateringsnämnden ansvaret för att genomföra dessa försäljningar.

Fastighetskontoret påbörjade försäljningsarbetet under 2010. Ansvaret för försäljning av mark utanför kommungränsen fördes vid årsskiftet 2010/2011 över från fastighetsnämnden till exploateringsnämnden varför försäljningen nu slutförs av exploateringsnämnden.



Ärendet

Staden äger ca 2 600 hektar jord och skogsbruksmark i Nynäshamn kommun. Kontoret har under en tid förhandlat med Nynäshamn kommun om försäljning av 49 fastigheter med en sammanlagd areal om ca 2 400 ha. Markområdet ligger huvudsakligen i området runt Segersäng, ca 15 km norr om Nynäshamn, se karta på nästa sida. Markområdet är utbrett och börjar norr om Ösmo och sträcker sig till Hemfosa/Norrudden i nordväst samt till Landfjärden i nordost. Inga fastighetsbildningsåtgärder krävs innan fastigheterna kan avyttras.

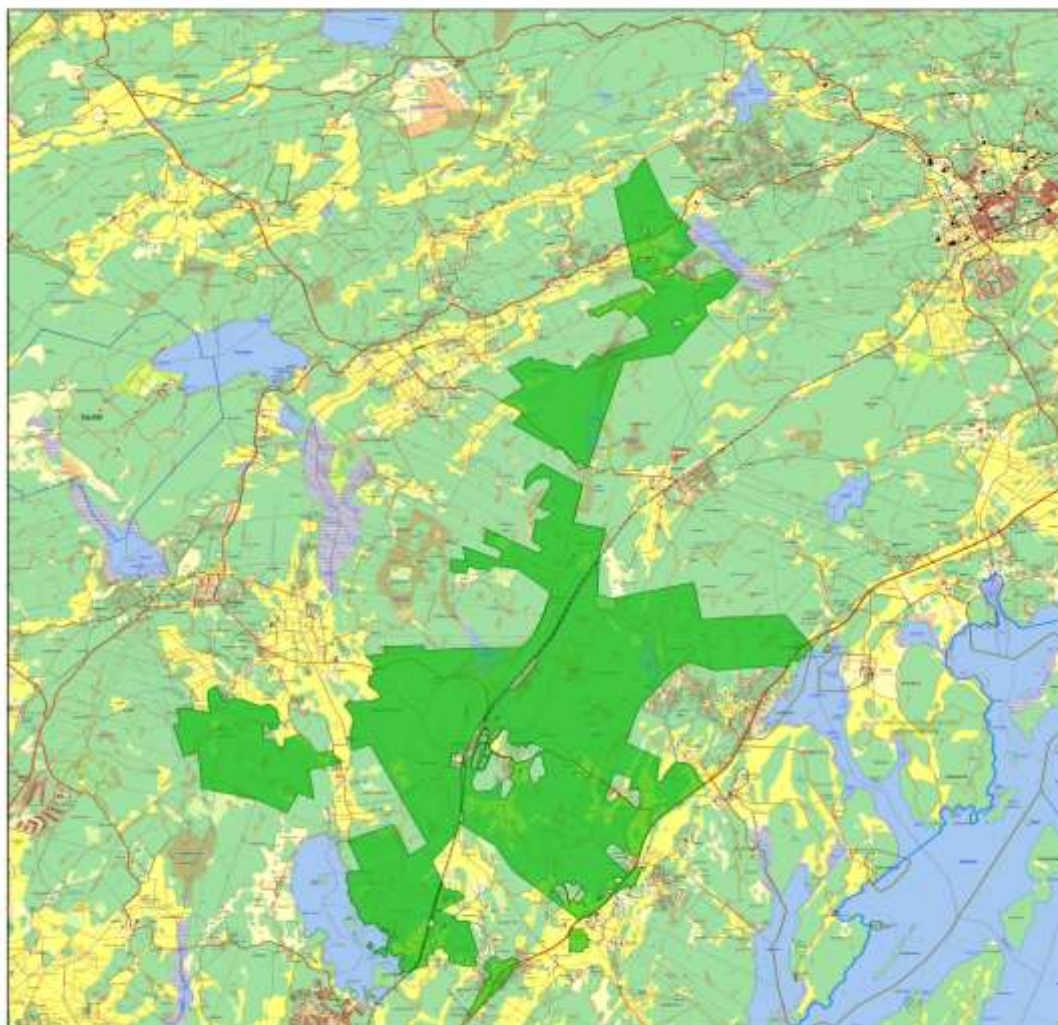
Fastigheterna ligger utanför detaljplan men i förslag till ny översiktsplan över Nynäshamn finns ett område vid Segersäng och Landfjärden där det finns intresse för att bygga fler bostäder.

Landarealen som säljs uppgår till ca 2 400 ha varav ca 1 880 ha är produktiv skogsmark, ca 162 ha impedimentmark, ca 165 ha åkermark, ca 53 ha betesmark samt ca 140 ha övrig mark som består av vägar, kraftledningar samt tomtmark. Inom markområdet finns:

- två permanentbostadshus och fem sommartorp samt ett tiotal äldre ekonomibyggnader
- tre bostadsarrenden samt fem mastområden
- tio olika jakträttsupplåtelser
- jordbruksmarken är upplåten på 14 arrendekontrakt.

Följande fastigheter i Nynäshamns kommun ingår i försäljningen:

Fors 1:4, Hammersta 6:12, Hammersta 6:13, Hammersta 6:15, Hammersta 6:20, Jursta 4:30, Kolbotten 1:11, Kolbotten 1:12, Lundby 1:197, Lundby 1:9, Neder Söderby 1:11, Neder Söderby 1:13, Neder Söderby 15:1, Neder Söderby 2:6, Neder Söderby 20:5, Neder Söderby 3:10, Neder Söderby 3:11, Neder Söderby 4:17, Niderfors 2:3, Prästtorpet 1:1, Själv 5:1, Själv 5:10, Själv 5:13, Själv 5:14, Själv 5:19, Själv 5:5, Själv 5:6, Själv 5:35, Sorunda-Åby 1:1, Sorunda-Åby 1:13, Trollsta 2:7, Ådala 1:4, Österby 1:12, Österby 1:2, Österby 1:20, Österby 1:34, Överfors 1:6, Överfors 1:9, Överfors 1:10, Överfors 1:11, Överfors 1:12, Överfors 1:20, Överfors 1:27, Överfors 1:28, Överfors 1:29, Överfors 2:2, Överfors 2:3, Överfors 4:1 och Över Söderby 5:1.



SKALA 1:50 000

Ekonomi

Köpeavtal är upprättat av exploateringskontoret och undertecknat av parterna (bilaga 1). Till grund för försäljningen och den överenskomna köpeskillingen ligger två externa värderingar utförda på exploateringskontorets uppdrag. Framtida exploateringsmöjligheter vid Landfjärden och Segersäng har beaktats i värderingarna. Köpeskillingen uppgår till 255 miljoner kr.

Köpeavtalet är förfallet till alla delar om inte kommunfullmäktige i såväl Stockholms kommun som Nynäshamns kommun senast den 31 december 2012 godkänner avtalet genom beslut som senare vinner laga kraft. Tillträde sker den första vardagen i tredje kalendermånaden efter det att besluten i respektive kommunfullmäktige har vunnit laga kraft. Parterna kan dock, när dessa villkor är uppfyllda, överenskomma om tidigare datum för tillträde.



Försäljningen av fastigheterna påverkar exploateringsnämndens driftbudget både på kostnads- och intäktssidan och ger framtida minskade nettointäkter om ca 1,8 miljoner kr/år exklusive kapital, underhåll och förvaltningskostnader. Intäkterna från upplåtelseerna på fastigheterna uppgår till ca 700 tkr/år.

De skogliga intäkterna varierar över tiden. Det generella driftsnettot över hela exploateringsnämndens skogsinnehav uppgår till ca 150 kr/m³sk (skogskubikmeter) avverkningsbar tillväxt. På fastigheterna som ingår i försäljningen är tillväxten per år ca 9 700 m³sk men enligt skogsbruksplanen är det förväntade uttaget för de kommande 10 åren ca 75 000 m³sk. Detta medför att den bedömd framtida minskning för exploateringsnämndens skogliga intäkter uppgår till ca 1,1 miljoner kr/år.

Det totala taxeringsvärdet för samtliga fastigheter som ingår i försäljningen uppgår till ca 113,7 miljoner kr. Fastigheterna har ett bokfört värde om ca 35,7 miljoner kr varvid försäljningen ger upphov till en reavinst.

Expertrådet behandlar ärendet den 14 maj 2012 (diarienummer E2012-385-473).

Exploateringskontorets förslag

Kontoret föreslår att exploateringsnämnden för sin del godkänner upprättat köpeavtal samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner avtalet samt ger exploateringsnämnden genom exploateringskontoret i uppdrag att genomföra de markförvaltningsåtgärder som krävs och slutföra försäljningen.

Slut