



Handläggare
Jennifer von Hofsten
08-508 267 34
jennifer.vonhofsten@stockholm.se

Till
Fastighetsnämnden
2017-01-31

Försäljning av fastigheterna Storholmen 1:6 och 1:7 i Norrtälje kommun. Inriktningsbeslut.

Förslag till beslut

Fastighetsnämnden uppdrar åt fastighetskontoret att påbörja försäljningsprocessen för fastigheterna Storholmen 1:6 och 1:7 i Norrtälje kommun

Åsa Öttenius
Förvaltningschef

Pontus Werlinder
Avdelningschef

Sammanfattning

Kontoret föreslår att nämnden beslutar godkänna kontorets förslag till inriktning för försäljning av sommargården Storholmen i Norrtälje kommun, belägen på fastigheterna Storholmen 1:6 och Storholmen 1:7. Beslut om att sälja gården togs redan 2006 men ändrades sedan då socialförvaltningen som är hyresgäst fortfarande hade behov av lokalerna. Socialförvaltningen önskar nu säga upp hyresavtalet och kontoret föreslår därför att gården avyttras. Fastighetskontoret avser tillfråga Norrtälje kommun om de vill förvärva fastigheten till värderat marknadsvärde. Om Norrtälje kommun inte är intresserade kommer fastigheten att säljas på öppna marknaden.

Fastighetskontoret
Utvecklingsavdelningen

Hantverkargatan 2
Box 8312
104 20 Stockholm
Växel 08-508 270 00
Fax 08-508 270 40
fastighetskontoret@stockholm.se
stockholm.se/fastighetskontoret

Utlåtande

Bakgrund

2006-11-30 fattade dåvarande fastighets- och saluhallsnämnden beslut om att sälja 17 sommargårdar som nämnden hade i sin ägo. Olika kyrkliga församlingar hade tidigare skänkt gårdarna till staden, vissa med förbehåll om återtagande vid avyttring, vissa utan. År 1963 överfördes ansvaret för sommarkolonigårdar från de kyrkliga församlingarna i Stockholm till Stockholms stad. Centralföreningen för sommarvistelse för barn (CFSB) bildades och blev en länk mellan staden och församlingarna. År 1977 kommunaliserades koloniverksamheten och Stockholms kommun blev på mitten av 1980-talet genom gåvobrev lagfaren ägare till sommargårdarna.

CFSB avvecklades i slutet på 1980-talet. År 2000 övertog stadsdelsnämnderna huvudmannaskapet för gårdarna som tidigare legat på socialnämnden och idrottsnämnden. Ägar- och förvaltningsansvaret har sedan dess legat på gatu- och fastighetsnämnden, sedermera fastighets- och saluhallsnämnden och fastighetsnämnden.

Finansieringen av gårdarna skedde från början främst genom välgörenhetsinsatser från privatpersoner. Donationerna av medel och egendom redovisades i testamenteshandlingar och gåvobrev. I slutet av 1980-talet fanns ett 40-tal fonder varav flertalet slogs samman till Föreningen för skollovskoloniers fond som förvaltas av stadens internbank.

Kommunfullmäktige fattade 2002 beslut om ”Principer vid försäljning av sommargårdar inklusive redovisning till donationsfonderna” där det bland annat beslutades om att kapitalvinster från försäljning av sommargårdarna skulle tillföras nämnda fond. År 2000 ägde och förvaltede staden 29 sommargårdar. Därefter såldes eller återlämnades 12 tomställda gårdar till donatorerna i enlighet med intentionerna i gåvobreven från de kyrkliga församlingarna. År 2006 fattades beslut om inriktning för de 17 resterande gårdarna där man angav att de aktuella fastigheterna Storholmen 1:6 och 1:7, i första hand skulle erbjudas Micasa att köpas till fast pris. Om Micasa avstod förvärv skulle fastigheterna säljas på öppna marknaden.

År 2008 återkom kontoret till nämnden med en lägesredovisning. Där föreslogs att nämnden skulle fatta beslut om att gården istället skulle behållas i stadens ägo då det fortfarande bedrevs LSS-verksamhet på gården och Micasa hade tackat nej till förvärv. Dock

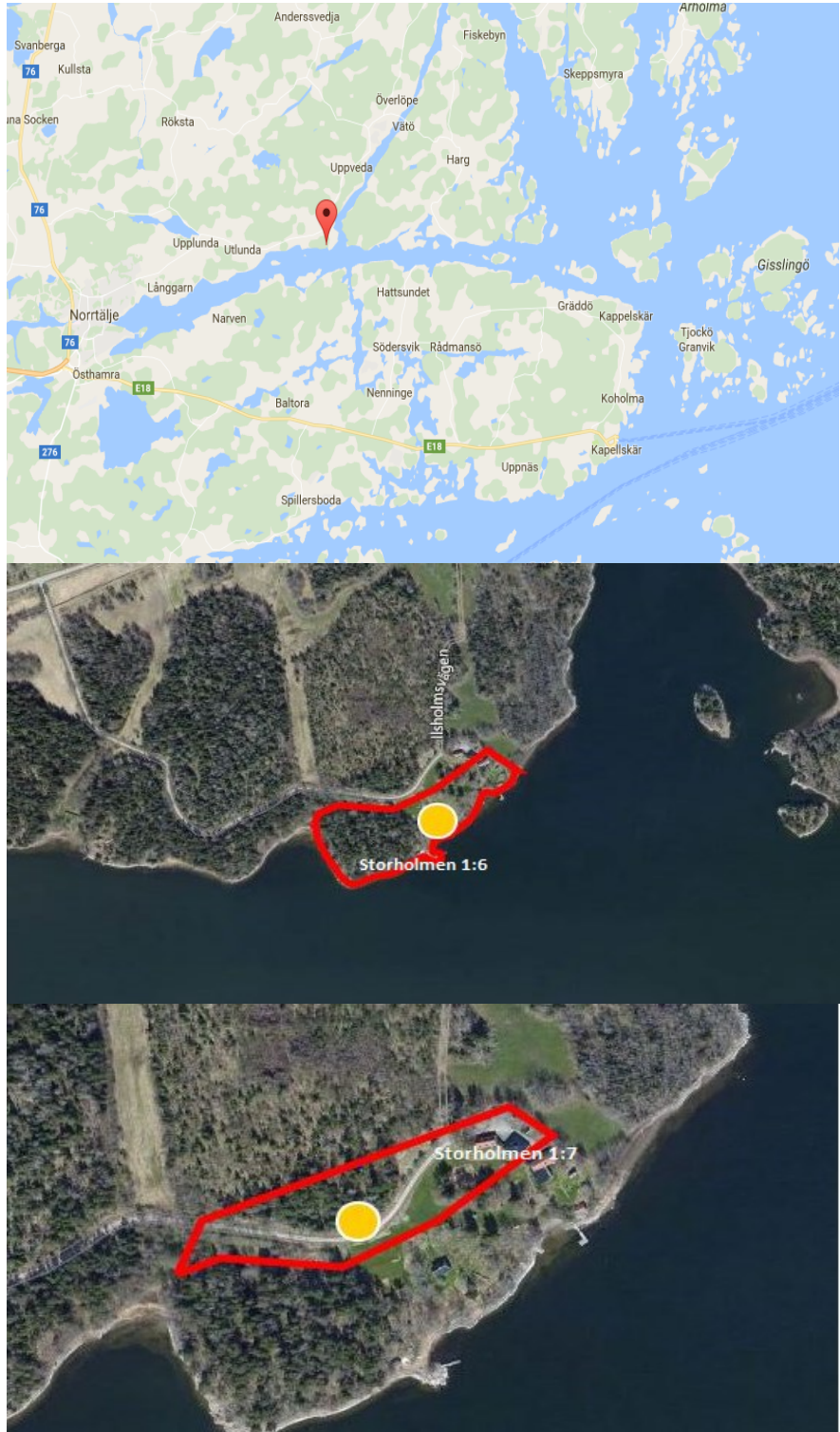
föreslogs att i det fall hyresavtalet sades upp så skulle gården säljas på öppna marknaden. I nuläget önskar socialförvaltningen avträda sitt hyresavtal och enligt det tidigare beslutet skulle gården då alltså säljas.

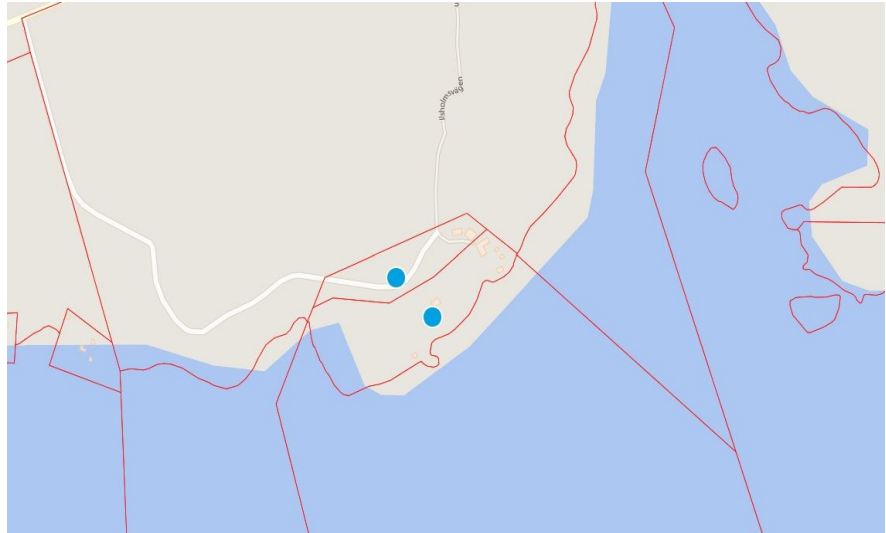
Enligt kommunfullmäktige ska kontoret förvalta och utveckla fastigheter som staden långsiktigt ska inneha. Staden ska vidare ha en aktiv fastighetsförvaltning och en öppen inställning till fastighetsförsäljningar. Den aktiva förvaltningen innebär bland annat försäljning av fastigheter för att uppnå syftet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

I fastighetsnämndens försäljningspolicy som antogs 2012-05-19 framgår att fastigheter som inte är strategiskt viktiga för staden ska avyttras. Kontoret anser att Storholmen 1:6 och 1:7 i Norrtälje kommun inte är av strategisk vikt för staden att äga då socialförvaltningen som är hyresgäst önskar säga upp sitt hyresavtal framöver.

Fastigheterna Storholmen 1:6 och 1:7 utgör tillsammans cirka 4,6 hektar. Det finns 9 byggnader på fastigheterna (inklusive små byggnader såsom pumphus, bastu, båthus etcetera) med byggår från 1930 till 1995. Den uthyrbara arean uppgår till 1 050 kvm. Arealen för Storholmen 1:6 är 29 500 kvm och arealen för Storholmen 1:7 är 16 500 kvm. Sommartid bedriver socialförvaltningen LSS-verksamhet på gården men önskar frånträda sitt hyresavtal som sträcker sig till 2019-12-31. Därför har fastighetskontoret i dialog med socialförvaltningen kommit fram till att fastigheten bör säljas samtidigt som hyresavtalet löper till dess att en ny ägare tillträder. Kontoret gör bedömningen att föreslagen försäljning är lämplig då gården är belägen utanför kommungränsen vilket innebär att en effektiv och ändamålsenlig förvaltning är svår att uppnå.







Mål och syfte

En försäljning av fastigheterna Storholmen 1:6 och Storholmen 1:7 syftar till ett bättre och mer ändamålsenligt utnyttjande av stadens resurser. Fastighetskontoret avser att i första hand tillfråga Norrtälje kommun om de vill förvärva fastigheten till värderat marknadsvärde. Om Norrtälje kommun inte är intresserade kommer fastigheten att säljas på öppna marknaden.

Åtgärder

Inför försäljningen planerar fastighetskontoret att låta genomföra följande:

- Genomgång av servitut och övriga belastningar samt rättigheter.
- Ansöka om erforderliga lantmäteriförrättningar i det fall det behövs.
- Utredning av utvecklingspotential.
- Eventuell utredning av kulturvärdet av fastigheten.
- Värdering av fastigheten.
- Överlåtelsebesiktning.
- Eventuell miljöinventering.
- Eventuell uppmätning av byggnadens areor enligt svensk standard.

Ramupphandlad fastighetsmäklare anlitas vid försäljning på öppna marknaden.

Tidplan

Kontoret kommer att påbörja arbetet omgående med målsättningen att avyttra fastigheterna under 2017.

Organisation

Enligt kontorets försäljningsprocess ansvarar kontorets utvecklingsavdelning för försäljningen.

Ekonomi

Fastigheterna har ett bokfört värde om vardera 1 kr. Kapitalvinsten som förväntas uppstå kommer att tillfalla Föreningen för skollovskoloniers fond. Fastigheten är i dagsläget uthyrd till socialförvaltningen och har under 2013-2015 levererat ett genomsnittligt resultat om cirka 165 tkr. Bedömda försäljningsomkostnader uppgår till cirka 1 mnkr.

Samråd

Inför försäljningen kommer kontoret att samråda med berörda parter.

Miljökonsekvenser

En utredning av om det behöver genomföras en miljöinventering, som syftar till att se om det finns några miljökonsekvenser att ta hänsyn till, kommer att göras.

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. Ett genomförandebeslut godkänner sedan försäljningen. Kontoret avser att återkomma till fastighetsnämnden under 2017 med förslag till genomförandebeslut.

Kontorets analys

Kontoret anser att en mer ändamålsenlig förvaltning och ett bättre utnyttjande av stadens resurser kan uppnås genom en försäljning av fastigheterna Storholmen 1:6 och Storholmen 1:7.

Slut