



KS § 122

Dnr KS/2024:130 – 251

## Markanvisningsavtal för värmeverket, del av Strängnäs 3:1 - Södra Storängen

### Beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta att

1. godkänna markanvisningsavtal för fastigheten Strängnäs 3:1 med Solör Bioenergi Strängnäs AB enligt förslag daterat 2024-02-29.

### Beslutsgång

Ordföranden finner att det endast finns ett förslag till beslut och att detta blir kommunstyrelsens beslut.

### Beskrivning av ärendet

Ärendet var uppe för beslut i kommunfullmäktige 2024-04-15 men återremitterades för att kompletteras med en beskrivning av Solörs affärsmässiga skäl till en lokalisering på föreslagen eller annan alternativ plats.

Solör Bioenergi Strängnäs AB önskar utöka sin fjärrvärmeverksamhet i anslutning till befintligt kraftvärmeverk. Bolaget samägs av Solör Bioenergi (80 %) och Strängnäs kommun (20 %). Företagets fokus är att kunna tillhandahålla grön energi till Strängnäs med omnejd, och målsättningen är att fasa ut den sista fossila andelen energi som kvarstår och bli helt klimatneutrala.

Företaget har en huvudproduktionsanläggning, kraftvärmeverket, samt i dagsläget tre spetsanläggningar för värmeproduktion (varav en är under avveckling). Utöver fjärrvärme levererar kraftvärmeverket även el och ånga till närliggande industrier. För att långsiktigt kunna säkra leverans av ånga på ett fossilfritt sätt krävs det att en ny ångpanna byggs i direkt anslutning till befintligt kraftvärmeverk.

Justerandes sign			Utdragsbestyrkande
------------------	--	--	--------------------



## Placering

I samband med arbetet som har lett fram till förslaget om utvidgning av kraftvärmeverkets tomt har man utrett förutsättningarna för alternativa placeringar av en ny panna.

Det främsta skälet för att placera den nya pannan vid den befintliga anläggningen är att säkra en fossilfri produktion av ånga till närliggande företag. Om en utvidgning av verksamheten ska ske på en annan plats förloras även många synergieffekter som påverkar både miljöbelastning och ekonomi. Bl.a. krävs mer markarbeten, ledningar behöver byggas ut till den nya platsen. Transport och lagring av bränsle behöver ske på flera platser och därför krävs utrustning och personal på flera platser.

Dessutom förloras möjligheten att använda den ackumulator som idag finns vid kraftvärmeverket till den tillkommande värmeproduktionen, vilket även begränsar möjligheten att optimera värmeproduktionen.

Ökad mark vid kraftvärmeverket skulle även skapa bättre försörjningstrygghet, eftersom det möjliggör större bränslelager intill produktionen vilket gör att kraftvärmens lokala nyttor kan upprätthållas även vid störningar i bränsleleveranser. Vidare kan en utökad areal för bränslehantering vid kraftvärmeverket långsiktigt möjliggöra för bränsleleveranser via järnväg. En utökning av verksamheten genom ytterligare mark intill kraftvärmeverket är därför det samhällsekonomiskt bästa alternativet då det optimerar såväl försörjningstrygghet som kostnadsminimering och möjliggör omställningen till fossilfrihet.

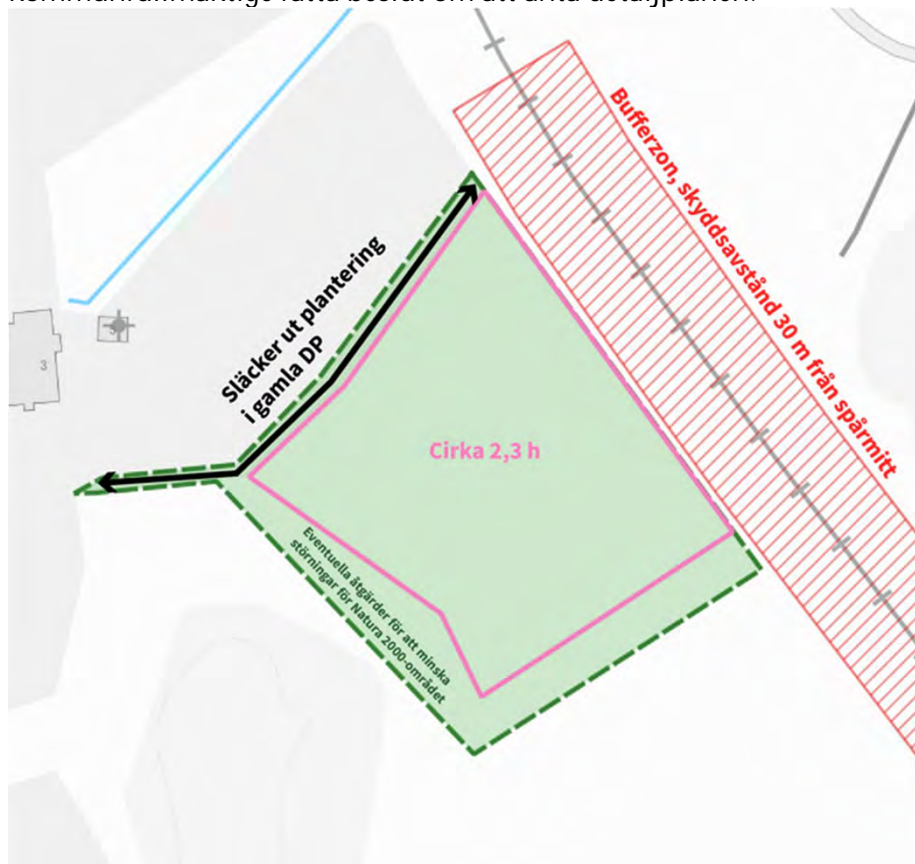
## Planeringsförutsättningar

Området är idag inte planlagt men ett planbesked som avser hela Södra Storängen finns sedan tidigare. För att skynda på processen för värmeverket har

Justerandes sign		Utdragsbestyrkande
------------------	--	--------------------



man brutit ut den del som avser värmeverket för att handlägga som en egen detaljplan. I planprocessen kommer frågor rörande jordbruksmark, Natura 2000, översvämningsrisk, markstabilitet med mera att belysas för att i slutändan avgöra om marken kan bedömas lämplig för ändamålet. Eftersom detaljplanen kommer att handläggas med utökat förfarande kommer kommunfullmäktige fatta beslut om att anta detaljplanen.



Föreslaget planområde med ca 2,3 ha kvartersmark.

## Markanvisning

Ett markanvisningsavtal ger bolaget ensamrätt att förhandla med kommunen om att köpa marken. Det ger också förvaltningen och bolaget möjlighet att driva planarbetet framåt. När arbetet med detaljplanen är klart och planen antas kommer ett köpeavtal att skrivas, i och med att köpeskillingen är över 20 och under 200 basbelopp kommer kommunstyrelsen fatta beslut om försäljningen.

Enligt kommunens riktlinjer för markanvisning tydliggörs hur Strängnäs kommun arbetar med markanvisningar i enlighet med lagen (2014:899) om riktlinjer för kommunala markanvisningar, som trädde i kraft den 1 januari 2015.

Strängnäs kommun använder sig främst av tre olika metoder för tilldelning av kommunal mark; direktanvisning, anbudsförfarande och tävlingsförfarande. Huvudsakligen ska markanvisningar ske i konkurrens, när inga särskilda skäl föreligger för direktanvisning. Vid direktanvisning tilldelas marken en

Justerandes sign		Utdragsbestyrkande
------------------	--	--------------------



byggherre utan konkurrens, på marknadsmässiga villkor. Det ska finnas särskilda skäl för att anvisa marken till en specifik byggherre. Solör bedriver en verksamhet som är av stort allmänintresse och deras verksamhet ligger även intill kommunens fastighet. Med anledning av detta anser förvaltningen att det finns skäl för direktanvisning av markområdet.

Vid en direktanvisning ska ersättningen vara marknadsmässig varför en värdering av markområdet genomförts. Förvaltningen gör utifrån värderingen bedömningen att den föreslagna köpeskillingen är marknadsmässig.

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Totala kostnaderna för projektet prognostiseras till ca 0,5 mkr och intäkterna till 10,3 mkr vilket ger ett netto om cirka 9,8 mkr.

Övriga konsekvenser

Beslutet medför inga övriga konsekvenser.

Uppföljning

Beslutet följs upp av förvaltningen.

Beslutsunderlag

Tjänsteutlåtande, Markanvisningsavtal för värmeverket, 2024-05-13

Protokollsutdrag, KF § 47, 2024-04-15, Markanvisningsavtal för värmeverket, del av Strängnäs 3:1 - Södra Storängen

Markanvisningsavtal värmeverket, 2024-02-29

Beslutet skickas till

Kommunfullmäktige

Mark- och exploateringsenheten

Justerandes sign			Utdragsbestyrkande
------------------	--	--	--------------------



KF § 47

Dnr KS/2024:130 – 251

## Markanvisningsavtal för värmeverket, del av Strängnäs 3:1 - Södra Storängen

Beslut

Kommunfullmäktige beslutar att

1. ärendet återremitteras.

Yrkanden

Jacob Högfeldt (M) yrkar på att ärendet återremitteras med följande motivering:

Vi yrkar på att ärendet återremitteras för att kompletteras med en beskrivning av Solörs affärsmässiga skäl till en lokalisering på denna eller alternativ plats.

David Aronsson (V), Björn Karlsson (SD), Ove Jansson (MP), Cecilia Siösteen (KD) och Sofia Könberg (L) yrkar bifall till Jacob Högfeldts (M) återremissyrkande.

Anders Härnbro (S), Magnus Brandel (S) och Roger Steen (C) yrkar bifall till kommunstyrelsens förslag.

Björn Karlsson (SD) yrkar avslag till kommunstyrelsens förslag.

Beslutsgång

Ordföranden frågar om det är kommunfullmäktiges mening att ärendet ska avgöras idag eller återremitteras och finner att ärendet

Beskrivning av ärendet

Solör Bioenergi Strängnäs AB önskar utöka sin fjärrvärmeverksamhet i anslutning till befintligt kraftvärmeverk. Bolaget ska vara fossilfria senast 2040 vilket kräver ny fjärrvärmeproduktion. En utökad produktion ger även möjlighet till att ansluta framtida fjärrvärmekunder i Strängnäs.

Området är idag inte planlagt men ett planbesked sedan tidigare finns som avser hela Södra Storängen. För att skynda på processen för värmeverket har man brutit ut den del som avser värmeverket för att handlägga som en egen detaljplan.

Justerandes sign			Utdragsbestyrkande
------------------	--	--	--------------------





Enligt kommunens riktlinjer för markanvisning tydliggörs hur Strängnäs kommun arbetar med markanvisningar i enlighet med lagen (2014:899) om riktlinjer för kommunala markanvisningar, som trädde i kraft den 1 januari 2015.

Strängnäs kommun använder sig främst av tre olika metoder för tilldelning av kommunal mark; direktanvisning, anbudsförfarande och tävlingsförfarande. Huvudsakligen ska markanvisningar ske i konkurrens, när inga särskilda skäl föreligger för direktanvisning. Vid direktanvisning tilldelas marken en byggherre utan konkurrens, på marknadsmässiga villkor. Det ska finnas särskilda skäl för att anvisa marken till en specifik byggherre. Solör bedriver en verksamhet som är av stort allmänintresse och deras verksamhet ligger även intill kommunens fastighet. Med anledning av detta anser förvaltningen att det finns skäl för direktanvisning av markområdet.

Vid en direktanvisning ska ersättningen vara marknadsmässig varför en värdering av markområdet genomförts. Förvaltningen gör utifrån värderingen bedömningen att den föreslagna köpeskillingen är marknadsmässig.

Ekonomiska konsekvenser för kommunen  
Totala kostnaderna för projektet prognostiseras till ca 0,5 mkr och intäkterna till 10,3 mkr vilket ger ett netto om cirka 9,8 mkr.

Övriga konsekvenser  
Beslutet medför inga övriga konsekvenser.

Justerandes sign			Utdragsbestyrkande
------------------	--	--	--------------------



Uppföljning

Beslutet följs upp av förvaltningen.

Beslutsunderlag

Protokollsutdrag, KS § 56, 2024-03-27, Markanvisningsavtal för värmeverket,  
del av Strängnäs 3:1 - Södra Storängen

Beslutet skickas till

Mark- och exploateringsenheten

Justerandes sign			Utdragsbestyrkande
------------------	--	--	--------------------

2024-06-07

## **MARKANVISNINGSAVTAL**

**Avseende Strängnäs Strängnäs 3:1**



## MARKANVISNINGSAVTAL

Mellan nedanstående parter träffas följande markanvisningsavtal.

### 1 Parter

- (1) Strängnäs kommun, Org. nr. 212000-0365  
Nygatan 10  
645 80 Strängnäs, nedan "**Kommunen**";
- (2) Solör Bioenergi Strängnäs AB, org. nr. 559323-1581  
Plogstigen 5  
645 41 Strängnäs, nedan "**Bolaget**".

Var och en benämns nedan enskilt "**Part**" och gemensamt "**Parterna**".

### 2 Syfte

Parterna avser genom detta avtal att reglera förutsättningarna för planläggning, överlåtelse och exploatering av ett område som i dag ägs av Kommunen.

## AVTALETS GILTIGHET

### 3 Avtalets giltighet

Detta avtal är för sin giltighet och bestånd beroende av att:

Strängnäs kommunfullmäktige genom beslut som får laga kraft godkänner detta avtal,  
och

Bolaget erlägger Markanvisningsavgiften enligt punkten 6.

Skulle förutsättningarna ovan inte uppfyllas är avtalet till alla delar förfallet utan rätt till ersättning för endera Part.

## PLANLÄGGNING

### 4 Plankostnader

Samtliga utredningar och andra åtgärder som krävs för att utarbeta Detaljplanen ska bekostas av bolaget. Kostnaderna för Detaljplanen kommer att dras av från köpeskillingen. Det närmare kostnadsansvaret ska regleras i ett planavtal mellan Bolaget och Kommunens planenhet.

### 5 Planarbetets inriktning

Planens syfte är att pröva markens lämplighet för utökad fjärrvärmeverksamhet i anslutning till befintligt kraftvärmeverk. Solör Bioenergi Strängnäs AB ska vara fossilfria senast 2040 vilket kräver ny fjärrvärmeproduktion. Utökad produktion ger även möjlighet till att ansluta framtida fjärrvärmekunder i Strängnäs.

## MARKANVISNINGSAVGIFT

## **6 Markanvisningsavgift**

Exploatören ska erlægga en markanvisningsavgift om 10 % av det uppskattade försäljningspriset, 1 180 000 kronor exkl. exploateringsbidrag. Avgiften dras av från den slutgiltiga köpeskillingen när marköverlåtelseavtal tecknas. I det fallet att marköverlåtelseavtal inte tecknas återbetalas inte avgiften.

I det fall projektet inte är genomförbart av skäl som inte beror på bolaget ska markanvisningsavgiften återbetalas till bolaget.

Kommunen ska fakturera Bolaget Markanvisningsavgiften när kommunfullmäktiges beslut att anta detta avtal har fått laga kraft.

Betalningsvillkor är 30 dagar netto.

Vid försenad betalning utgår dröjsmålsränta enligt räntelagens regler.

## **MARKÖVERLÅTELSE**

### **7 Marköverlåtelse**

Parterna är överens om att det område som i den kommande detaljplanen kommer att anges som kvartersmark ska överlåtas till Exploatören med äganderätt i det köpeavtal som ska tecknas mellan parterna när detaljplanen vunnit laga kraft.

Markområdet kommer överlåtas i befintligt skick på tillträdesdagen. Exploatören ska då ha tillfälle att utföra de besiktningar och undersökningar som de finner lämpliga och ska avstå från alla anspråk mot Kommunen på grund av Markrådets skick. Kommunen avser att friskriva sig från ansvar för områdets geotekniska beskaffenhet.

### **8 Köpeskillning**

Kommunen avser göra en värdering som ligger till grund för prissättningen av det aktuella området.

Köpeskillingen för Exploateringsområdet är elvamiljoneråttahundratusen (11 800 000) kronor. Kostnaderna för detaljplanen kommer att dras av från köpeskillingen.

Kommunen ska fakturera Bolaget Köpeskillingen när Detaljplanen har fått laga kraft och det första bygglovet inom Exploateringsområdet har beviljats. Fakturering ska dock ske senast två år efter att Detaljplanen har fått laga kraft.

Betalningsvillkor är 30 dagar netto.

### **9 Tillträde**

Bolaget tillträder Exploateringsområdet när Köpeskillingen har erlagts i sin helhet och Kommunen har utfärdat köpebrev.

Bolaget kan av Kommunen ges rätt att besiktiga och undersöka Exploateringsområdet redan före tillträdesdagen. Sådan begäran och svar på sådan begäran ska för sin giltighet vara skriftlig.

## **10 Områdets skick**

Exploateringsområdet överläts i befintligt skick på tillträdesdagen. Bolaget kommer att ges tillfälle att utföra de besiktningar och undersökningar som Bolaget finner lämpliga.

## **PLANGENOMFÖRANDE**

### **11 Lantmåteriförrättningar**

Bolaget ska ansöka om och bekosta de lantmåteriförrättningar som är nödvändiga för att fullborda Köpekontraktet och för Detaljplanens genomförande inom Exploateringsområdet.

Kommunen ska ansöka om men Bolaget bekosta de fastighetsbildningsåtgärder som krävs för att genomföra Detaljplanen inom allmän plats.

### **12 Genomförande av anläggningar inom kvartersmark**

Bolaget svarar ensam för att uppföra byggnader och andra anläggningar inom Detaljplanens kvartersmark.

Bolaget ansvarar för att söka de tillstånd och lov som är nödvändiga för att uppföra byggnader och andra anläggningar inom kvartersmarken.

### **13 Genomförande av allmänna anläggningar**

Kommunen utför de allmänna anläggningar som ska utföras inom eller utom Detaljplanens allmänna platsmark. Gatukostnaden ingår i priset för markområdet.

Bolagets närmare ansvar i fråga om allmänna anläggningar inom och utanför planområdet regleras i Genomförandeaftalet eller marköverlåtelseavtalet.

### **14 Säkerheter**

För att garantera Bolagets åtaganden i fråga om allmänna anläggningar ska Bolaget, i samband med att Genomförandeaftalet tecknas, ställa för Kommunen godtagbar säkerhet.

## **ÖVRIGA BESTÄMMELSER**

### **15 Hävning av markanvisningen**

Kommunen har rätt att häva detta avtal om Bolaget inte uppfyller sina förpliktelser enligt detta avtal eller om Bolaget inte avser eller förmår att genomföra projektet i den takt eller på sådant sätt som avsågs när markanvisningen gavs.

Häver Kommunen detta avtal har Bolaget varken rätt till ersättning eller ny markanvisning.

### **16 Avbrutet planarbete**

Bolaget är medvetet om att arbetet med Detaljplanen kan komma att avbrytas till följd av ändrade förutsättningar, ett kommunalt beslut som innebär myndighetsutövning eller motsvarande beslut från annan myndighet.

Avbryts planarbetet har Bolaget varken rätt till ersättning eller ny markanvisning.

**17 Markanvisningens giltighetstid**

Detta avtal är giltigt i två år från den dag då det har undertecknats och godkänts av Strängnäs kommunfullmäktige genom beslut som senare får laga kraft. Kommunen ska medge förlängning av detta avtal under förutsättning att processen har försenats och förseningen inte beror på Bolaget eller på någon som Bolaget svarar för.

**18 Överlåtelse**

Detta avtal får inte utan Strängnäs kommunstyrelsens skriftliga medgivande överlåtas till annan part.

**19 Tvist**

Tvist rörande tolkning eller tillämpning av detta avtal ska i första hand lösas genom förhandling mellan Parterna och i andra hand avgöras av allmän domstol i Sverige.

---

Denna handling har upprättats i två (2) exemplar, av vilka Parterna har tagit vars ett exemplar. Signatursida följer.

2024-06-07

**FÖR STRÄNGNÄS KOMMUN**

**FÖR SOLÖR BIOENERGI STRÄNGNÄS AB**

Strängnäs den .....

Strängnäs den .....

.....

Jacob Högfeldt  
Kommunstyrelsens ordförande

.....

Jan Lindkvist, VD  
Solör Bioenergi Strängnäs AB

Strängnäs den .....

.....

Lars Ekström  
Kommundirektör

**Bilaga 1 Kartskiss**

