



KS § 59

D.nr. KS/2022:110 - 252

Köp av del av fastigheten Strängnäs 3:17

Beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta att

1. godkänna köpeavtal mellan Strängnäs Golfklubb och Strängnäs kommun avseende köp av del av Strängnäs 3:17,
2. utöka kommunstyrelsens investeringsram med 3 950 000 kronor för att täcka kostnader för markinköp och lantmäteriförrättning. Investeringen bedöms genomföras år 2022.

Beslutsgång

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

Beskrivning av ärendet



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



Del av fastigheten Strängnäs 3:17 ägs av Strängnäs Golfklubb och angränsar till den kommunägda fastigheten Strängnäs 3:1 och idrottsområdet Larslunda. I samband med det pågående arbetet med en ny detaljplan över Larslunda har ett markområde inom Strängnäs 3:17, se figur 1, identifierats som nödvändig för att få ett bättre trafikflöde genom en kommande gång- och cykelväg samt för att lösa områdets dagvattenhantering genom anläggandet av ett allmänt dagvattendike.

För marken längs Kilenvägen, se figur 2, finns förväntningar på att markområdet kan användas för något kommersiellt idrottsändamål med anknytning till Larslunda genom möjliggörandet av en eller flera byggrätter i en kommande detaljplan. Delar av markområdet behöver också, tillsammans med angränsande kommunägd mark, användas till fler parkeringsplatser och dagvattenhantering för Larslundaområdet samt möjliggöra en eventuell väganslutning till Kilen-Lundavägen.

Då fastighetsägaren inte är intresserad av att utreda fastighetsdelens lämplighet för annan markanvändning har kommunen fått erbjudande om att förvärva marken för att hålla ihop hela områdets utvecklingsarbete.

Markområdet omfattar totalt ca 1,1 ha och har ett bedömt marknadsvärde på ca 1,4 mkr, d v s 120 kr/kvm, för den pågående markanvändningen som golfbana. Då delar av marken troligen kan användas för byggnation finns det ett förväntningsvärde som pekar på ett högre markvärde som är svårt att uppskatta i tidigt skede. Köpeskillingen för område 2 är därför beräknad utifrån en exploateringskalkyl med en vinstdelning av en uppskattad planvinst efter genomförandet. Samtliga kostnader för genomförandet såsom nya parkeringsplatser, gatuutbyggnad, förrättningskostnader, dagvattenanläggningar, råmarksvärde, staket etc är frånräknat i kalkylen vilket med avdrag för en riskpremie ger en köpeskillning på 350 kr/kvm i stället för 120 kr/kvm. Köpeskillingen för område 1 har inget förväntningsvärde utan baseras på den pågående markanvändningen med en fördelning av kostnaden för uppförande av ett nytt skyddsstaket längs fastighetsgränsen så att försäljningen av marken blir kostnadsneutral för Golfklubben. Det framtida marknadsvärdet av fastigheter längs Kilenvägen, förutsatt att nya byggrätter kan möjliggöras, bedöms med marginal täcka kommunens kostnader för markförvärvet och genomförandet på sikt. Om fastigheterna upplåts med tomträtt, likt övriga fastigheter i Larslunda, bedöms tomträttsavgälden överskrida avskrivningskostnaderna för investeringarna.

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

För markinköpet behöver kommunstyrelsens investeringsram 2022 utökas med 3 950 000 kronor varav ca 50 000 kronor utgörs av fastighetsbildningskostnader. När en ny detaljplan vunnit laga kraft ingår markområdet i den kommande exploateringen vilket bedöms generera ett överskott till kommunen när försäljning av kvartersmark, eller upplåtelse av tomträtter, kan göras och projektet avslutas.

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



Om marken behövs för en kommunal idrottsanläggning får investeringen i stället ses som en del i förbättrandet av folkhälsan i kommunen.

Uppföljning

Exploateringsprojektet med den förvärvade marken kommer att följas upp och utvärderas av Mark- och exploateringsenheten.

Beslutsunderlag

Tjänsteutlåtande Köp av del av fastigheten Strängnäs 3:17, 2022-03-03

Köpeavtal -Del av Strängnäs 3:17, 2022-03-03

Bilaga 1 köpeavtal, 2022-03-03

Beslutet skickas till

Kommunfullmäktige

Mark- och exploateringsenheten

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



KÖPEAVTAL

Mellan nedanstående parter träffas följande köpeavtal.

Parter

Strängnäs Golfklubb, nedan kallad Säljaren
Kilenlundavägen
645 47 Strängnäs

Org.nr. 819500-2129

Strängnäs kommun, nedan kallad Köparen
Nygatan 10
645 80 Strängnäs

Org.nr. 212000-0365

Objekt

Del av Fastigheten Strängnäs 3:17 om ca 11700 kvm i Strängnäs kommun, nedan kallad Fastigheten.

§ 1 Fastighetsöverlåtelse

Säljaren överlåter och försäljer härmed del av fastigheten Strängnäs 3:17 till Köparen. Markområdet som är obebyggd är markerade i bilaga 1 med blå kantlinje (område 1) och röd kantlinje (område 2).

Område 1 avser utrymme för anläggande av en kommande gång- och cykelväg med belysning samt allmänt dagvattendike. Område 2 avses prövas för ny markanvändning i en kommande detaljplan med en antagen byggrätt för idrottsändamål med koppling till Larslundaområdet.

§ 2 Villkor

Detta köpeavtal är villkorat av;

att Kommunstyrelsen i Strängnäs kommun godkänner köpeavtalet senast den 30 juni 2022

att Kommunfullmäktige i Strängnäs kommun godkänner köpeavtalet senast den 30 september 2022.

§ 3 Köpeskilling

Köparen ska till Säljaren erlägga en Köpeskilling för Fastigheten om totalt TREMILJONERNIOHUNDRATUSEN (3 900 000) KRONOR. Köpeskillingen fördelas enligt följande:

För område nr 1; FYRAHUNDRATUSEN (400 000) KRONOR



För område nr 2; TREMILJONERFEMHUNDRATUSEN (3 500 000) KRONOR.

Köpeskillingen ska betalas i sin helhet senast en månad efter att Kommunfullmäktiges beslut att godkänna köpeavtalet vunnit laga kraft. När ersättningen är betald utfärdar Säljaren ett kvitterat köpebrev på köpeskillingen.

§ 4 Tillträde

Köparen tillträder Fastigheten när Köpeskillingen har erlagts.

§ 5 Lagfart

Lagfartskostnaden betalas av Köparen. Lagfart får inte sökas med stöd av enbart detta köpekontrakt.

§ 6 Lantmäteriförrättning

Köparen ansöker om och bekostar nödvändig fastighetsbildning. Säljaren biträder ansökan genom undertecknande av detta köpeavtal. Parterna får tåla eventuella avvikelser mot den uppskattade arealen som uppstår i förrättningen utan justering av köpeskillingen.

§ 7 Inteckningar

Fastigheten överläts fri från penninginteckningar.

§ 8 Skyddsstaket och övriga kostnader

Säljaren ansvarar för att sätta upp skyddsstaket inom den egna fastigheten, längs de blivande fastighetsgränserna, vid område nr 1 och nr 2. Staketets höjd ska anpassas efter den verksamhet som ska bedrivas på den mark som köpet avser. Säljaren är verksamhetsutövare och svarar för den framtida driften av staketet.

Kostnaden för anläggandet av staketet ingår i köpeskillingen för område nr 1. För område nr 2 ska kostnaden i stället faktureras Köparen med redovisning av relevant underlag som styrker Säljarens kostnad för material och arbete. Arbetet ska vara utfört senast 1 år efter att Köparen tillträtt fastigheten. Maximal ersättning som kan utgå uppgår till 450 000 kronor.

Köparen ansvarar för kostnader för framtagande av detaljplan och gatukostnader som uppstår under genomförandeskedet. Köparen svarar för samtliga avgifter vid t ex bygglovsprövning, nybyggnadskarta, anslutning till VA, el, fjärrvärme, telefoni etc.

§ 9 Geoteknik

Säljaren har inte genomfört någon geoteknisk undersökning av Fastigheten.

§ 10 Friskrivning

Köparen har haft tillfälle att utföra de besiktningar och undersökningar av Fastigheten som han funnit lämpliga och avstår med bindande verkan från alla



anspråk gentemot Säljaren på grund av fastighetens skick och beskaffenhet vad avser geoteknik, förekomst av radon, etc.

Detta köpeavtal har upprättats i två likalydande exemplar varav parterna tagit var sitt.

Strängnäs den / 2022

För Säljaren

Strängnäs Golfklubb

xxx
xxx
xxxx

Strängnäs den / 2022

För Köparen

Strängnäs kommun

Lars Ekström
Kommundirektör

Jacob Högfeltdt
Kommunstyrelsens ordförande

Säljarens namnteckning bevittnas:

Bilagor:

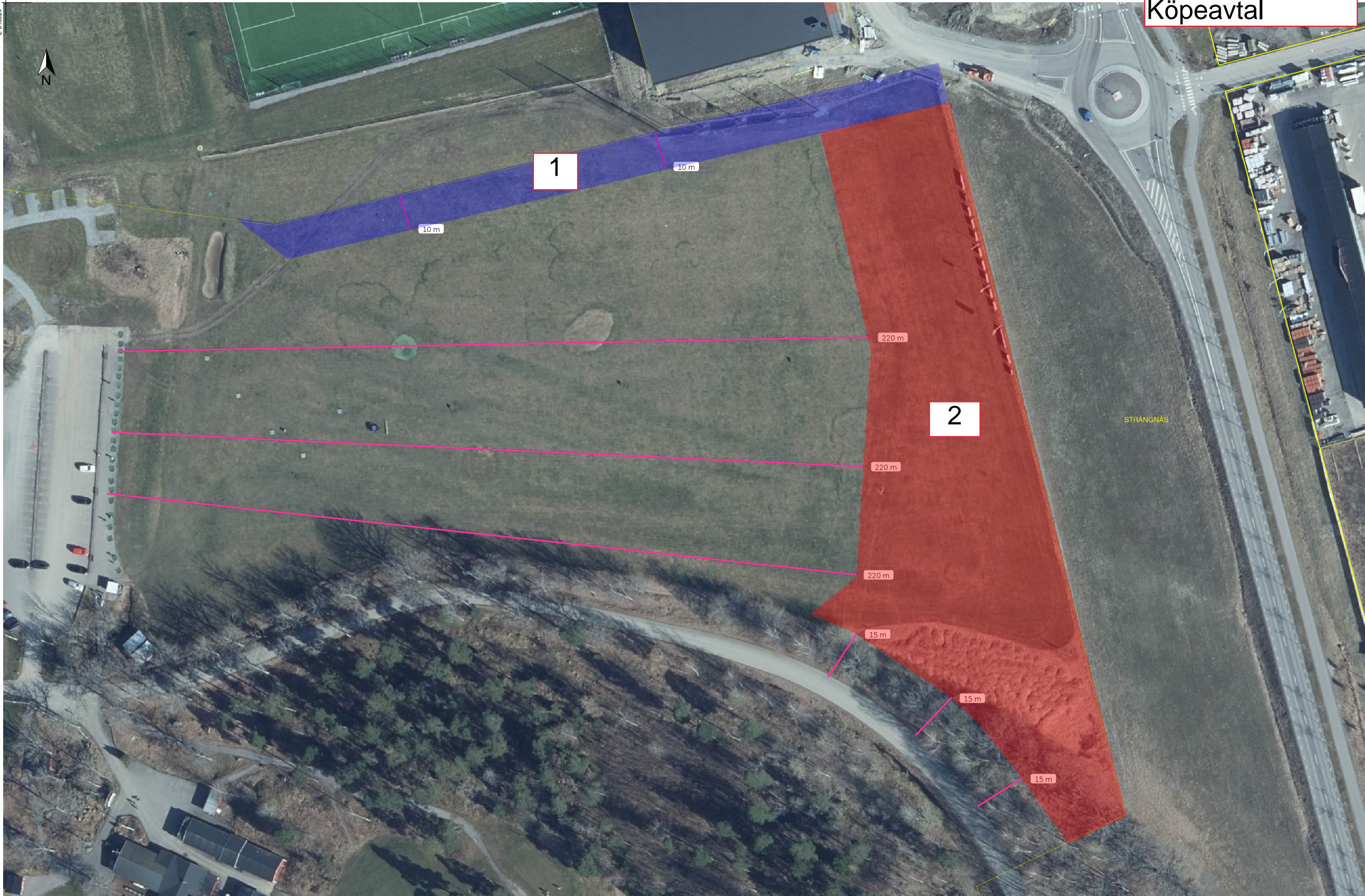
Bilaga 1: Fastighetskarta, område nr 1 och nr 2

Bilaga 1 Köpeavtal

Tänk på att gränserna i kartan inte alltid stämmer över

N 6581245

E 615024



N 6580982

E 615424