



Bil A:64

1(4)

KS20150423

TJÄNSTESKRIVELSE

2015-04-07

SÖDERTÄLJE KOMMUN Kommunstyrelsen	
2015 -04- 07	
Dnr	Rnr

Tekniska nämnden,
Kommunstyrelsen
Kommunfullmäktige

Försäljning av del av Bränninge gård 1:1 och del av Pershagen 1:4.

Dnr: TN-2015-00108-1

Sammanfattning av ärendet

Samhällsbyggnadskontoret föreslår försäljning av del av fastigheterna Bränninge gård 1:1 och Pershagen 1:4.

Ärendet återremitterades i samband med kommunfullmäktiges sammanträde 2015-03-30.

Beslutsunderlag

Denna tjänsteskrivelse dat 2015-04-07

Förslag till Köpeavtal dat 2015-03-09

Ärendet

Att kunna erbjuda mark för etablering av företag är central för att kommunens inriktning för ett bra företagsklimat. Inriktningen fastställs i en rad dokument såsom översiktsplanen "Framtid Södertälje" och kommunfullmäktiges Mål- och Budget.

Ett område som bedöms som intressant för företagsområde är söder om Södertälje Syd. Närheten till E4, utbyggd trafikplats, närhet till kollektivtrafik (både regional men även nationell) innebär att exploatering bedöms som möjlig. Området har emellertid svåra grundförhållanden och stora investeringskostnader krävs för att göra det exploaterbart.

En stor fråga är naturligtvis hur en exploatering av området kan möjliggöras. Om arbetet bedrivs av kommunen kommer exploatering att belasta investeringsbudgeten hårt och möjligheten för försäljning till enskilda företag innan hela området är iordningställt och alla funktioner, såsom dagvatten/infrastruktur/parkering mm, finns bedöms inte som möjligt. Kontoret bedömer därför att bästa sätt är en försäljning till ett företag som har erfarenhet av utveckling av större områden.

Ett sådant företag är Kilenkryssat som genom bl.a utvecklingen av Rosersberg har visat sig kunna genomföra exploatering av stora, komplicerade områden och kontoret har därför, tillsammans med företaget, arbetat fram ett förslag till köpeavtal.

Avtalets grundstenar innebär att marken, som idag inte är planlagd, detaljplaneläggs och att arbetet drivs av företaget som också står risken för omfattning av möjlig verksamhetsmark. Vidare kommer företaget att bekosta och bygga bl.a gator och andra kommunala anläggningar som sedan övertas av kommunen. Exakt utformning och omfattning fastställs först när detaljplanen vinner laga kraft.

Med anledning av kommunfullmäktiges återremiss angående försäljning av del av Bränninge gård 1:1 m.fl kompletteras ärendet med följande.

Det förberedande arbetet inför en försäljning sker till stora delar utan en offentlig kommunikation. Anledningen är att affärsmässiga villkor behöver ses i ett sammanhang och först när en komplett bild finns för politiska beslut bedöms det lämpligt att kommunicera med bl.a allmänhet och sakägare.

Det aktuella ärendet kommunicerades till nuvarande arrendator i samband med att kallelsen till nämnder/styrelser gick ut och ärendet därmed blev offentligt. Kontorets bedömning är att en försäljning inte på kort sikt innebär någon förändring av villkoren för arrendekontraktet. Detta har också kommunicerats med arrendatorn. Ingen kommunikation har däremot skett med de privata fastighetsägarna (grannar) som finns inom området. I en försäljningsprocess finns inga "sakägare" eftersom det inte är någon form av myndighetsutövning.

Den kommunikation som genomförts ska inte förväxlas med den kommunikation som behöver genomföras i samband med kommande detaljplanearbete. Där ges såväl samtliga sakägare samt allmänhet möjlighet att ge sina synpunkter.

I gällande översiktsplan ser Södertälje kommun öppen åkermark och våtmarker som stora tillgångar men anger också i planen att möjliggöra för etablering av nya företag och därför arbetar aktivt för att skapa mer verksamhetsmark. Denna målkonflikt måste klarläggas i samband med detaljplaneläggning.

I arbetet med en ny detaljplan är det också viktigt att klarlägga hur anslutning till området ska ske. I avtalet åtar sig köparen att bekosta erforderliga kommunaltekniska anläggningar, såsom vägar för angöring till området.

Ekonomiska konsekvenser och finansiering

Ekonomiska förutsättningar redovisas i förslag till köpeavtal. Finansiering av kommunala anläggningar sker av köparen.

Samhällsbyggnadskontorets förslag till Tekniska nämnden:

Samhällsbyggnadskontoret föreslår att tekniska nämnden godkänner föreslaget köpeavtal med Kilenkrysset angående försäljning av del av Bränninge gård 1:1 samt Pershagen 1:4.

Samhällsbyggnadskontoret föreslår att tekniska nämnden tillstyrker förslaget om försäljning i kommunstyrelse och kommunfullmäktige.

Samhällsbyggnadskontorets förslag till kommunstyrelsen:

Förslaget att kommunstyrelsen godkänner föreslaget köpeavtal med Kilenkryset angående försäljning av del av Bränninge gård 1:1 samt Pershagen 1:4.

Samhällsbyggnadskontorets förslag till kommunfullmäktige

Förslaget att kommunfullmäktige godkänner föreslaget köpeavtal med Kilenkryset angående försäljning av del av Bränninge gård 1:1 samt Pershagen 1:4.

Martin Andreae
Stadsdirektör



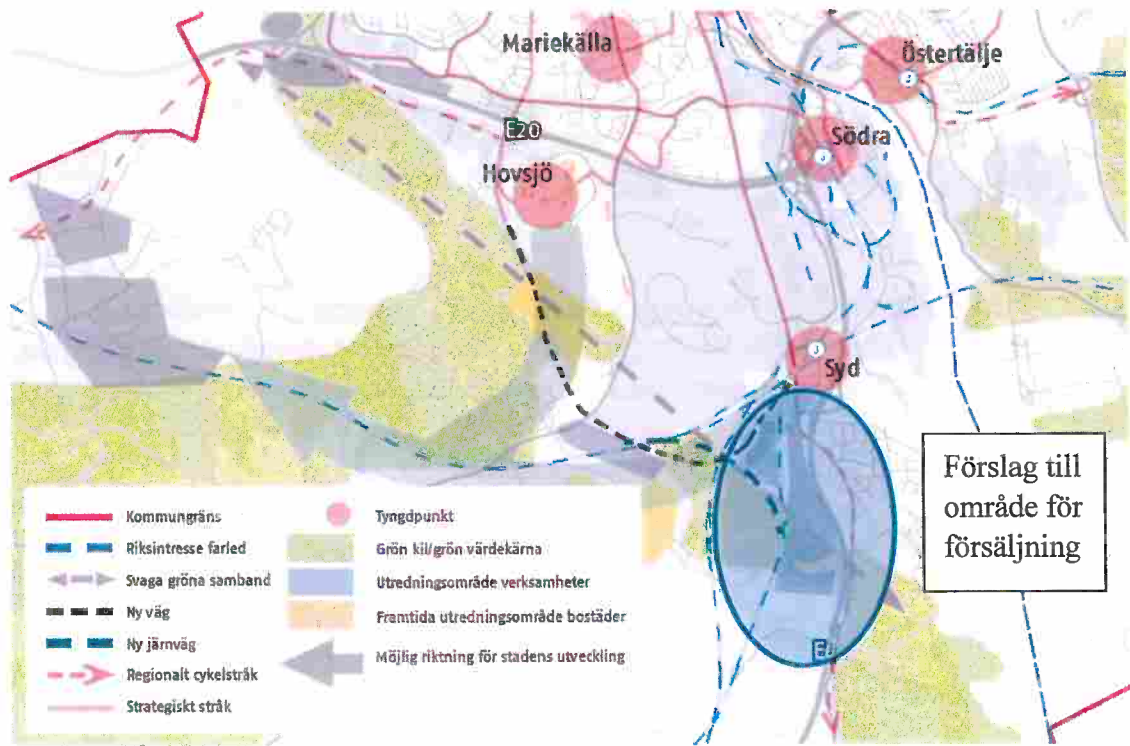
Kenneth Hagström
Samhällsbyggnadsdirektör

Handläggare: Magnus Bengtsson
Chef för Projekt- och exploateringsenheten
Samhällsbyggnadskontoret/Projekt- och exploatering
Telefon (direkt): 08-523 061 43
E-post: magnus.bengtsson@sodertalje.se

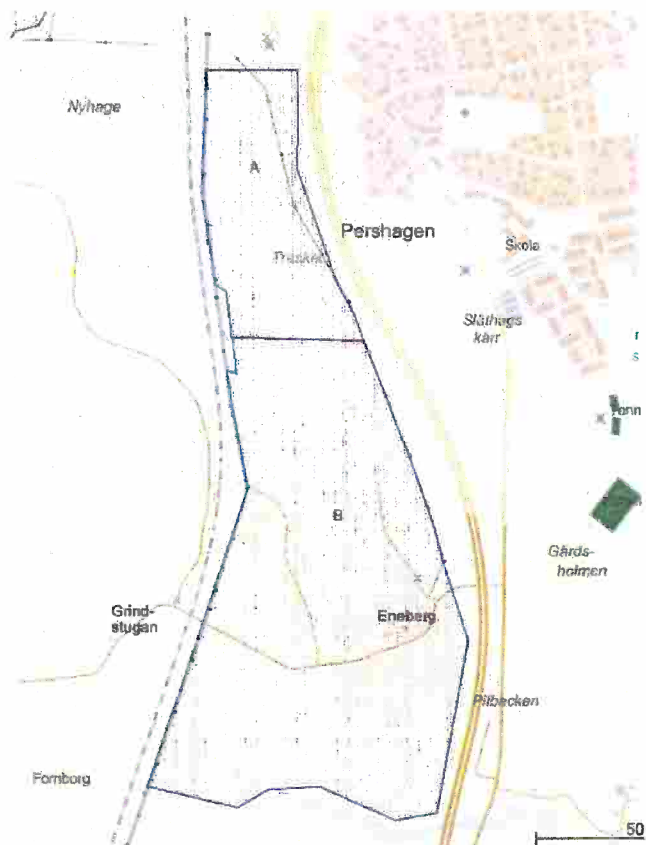
Beslutet skickas till:

Akten

Handläggaren



Utdrag ur Södertälje kommuns översiktsplan "Framtid Södertälje 2013-2030"



Område för försäljning till Kilenkryssat

Köpeavtal

Parter: Södertälje kommun, org.nr: 212000-0159, 151 89 Södertälje, som ägare till fastigheterna Södertälje Pershagen 1:4 och Bränninge Gård 1:1, ("Säljaren").

Kilenkryssset AB, org. nr: 556283-6931, Box 554, 645 47 Strängnäs, ("Köparen").

gemensamt ("Parterna"), enskilt ("Part").

1. Bakgrund

Säljaren äger sedan lång tid tillbaka mark väster om E4:an i höjd med Pershagen. Marken är till betydande del sankmark, mossmark och träsk med upp till 17 m, lera eller lösa massor, ner till fast botten bestående av morän eller berg. Omfattande arbeten krävs för att göra marken användbar för annan typ av verksamhet såsom handel, industri eller logistik. I anslutning härtill finns markområden vilka idag används för jordbruksändamål. I Säljarens nya översiktsplan anges hela området som utredningsområde för verksamheter, förutom en del som är grönområde och en del som är belägen inom strandskyddsområde. På lång sikt kan därför en del av markområdena förväntas få annan markanvändning. Markområdena har på bifogade karta markerats med raster och litt. A och litt. B. och där område A utgörs av del av fastigheten Pershagen 1:4. och område B del av fastigheten Bränninge Gård 1:1 - vars sammanlagda areal uppgår till ca 60 ha, fortsättningsvis benämnd ("Fastigheten"). Jordbruksmarken är idag utarrenderad och inom området finns också två privatägda fastigheter.

Köparen har för avsikt att efter detaljplanläggning ställa iordning delar av den sankta marken till byggbar mark, samt även i övrigt verka för Fastighetens utveckling genom marknadsföring, biträde vid planläggning och utbyggnad av infrastruktur inom Fastigheten.

Det är mot denna bakgrund som det mellan Parterna träffas följande avtal om försäljning av mark, ("Avtalet").

2. Överlåtelseförklaring

Säljaren överlåter Fastigheten till Köparen på de villkor som anges i Avtalet.

Överlåtelsen sker med verkan från och med den 1 juni 2015, ("Tillträdesdagen").

Äganderätten till Fastigheten övergår till Köparen då full betalning har erlagts i enlighet med punkten 5 nedan.

Risken för Fastigheten övergår på Köparen på Tillträdesdagen.

Fastigheten överläts i befintligt och av Köparen godkänt skick och Köparen tillträder Fastigheten på Tillträdesdagen i befintligt skick.

3. Köpeskillning m.m.

Parterna har enats om att köpeskillningen för Fastigheten skall uppgå till 100 000 SEK/ha, d.v.s. totalt 6 000 000 SEK.

Härtill kommer att Köparen till Säljaren skall utge ett belopp om 100 SEK/kvm TA kvartersmark inom fastställd detaljplan. Beloppet utgör ersättning för kommunaltekniska anläggningar utanför Fastigheten, erforderliga för områdets utbyggnad. Denna ersättning utges när detaljplanen vunnit laga kraft.

Parterna är införstådda med att på bifogade karta redovisade arealer är preliminära vad gäller såväl område A som B. Vid kommande lantmäteriförrättning kan därmed arealerna komma att justeras och priset på Fastigheten därmed justeras i motsvarande mån.

Marköverföringarna ska genomföras som avstyckning och fastighetsreglering om så är möjligt. Om fastighetsregleringar inte är möjligt ska Parterna upprätta köpebrev så att lagfart kan erhållas.

Vardera Part i Avtalet skall själv bära de utgifter och kostnader Part ådrar sig i samband med genomförandet av överlåtelsen.

4. Exploateringsfastighet

Säljaren ansöker om avstyckning av område A för bildande av en exploateringsfastighet. Köparen bekostar lantmäteriförrättningen. Område B fastighetsregleras till område A.

Köparen bekostar erforderliga lantmäteriförrättningar för genomförande av Avtalet.

5. Betalning

Köparen ska till Säljaren, mot faktura utställd av Säljaren, erlægga 10 procent av köpeskillningen, senast 30 dagar efter det att Södertälje kommunfullmäktiges beslut om att godkänna Avtalet vunnit laga kraft.

Köparen ska till Säljaren, mot faktura, erlægga resterande del av köpeskillningen, d.v.s. kvarstående 90 procent eller den justerade köpeskillning som följer av p 3 ovan, senast 30 dagar efter att område A och B är avstyckade och lantmäteriförrättningen vunnit laga kraft.

När Köparen erlagt full betalning enligt denna bestämmelse skall Säljaren utfärda köpebrev.

6. Detaljplanläggning

Säljaren och Köparen ska teckna särskilt avtal om planläggning av exploateringsfastigheten. Köparen bekostar planläggningen.

7. Exploateringsavtal och iordningställande av exploateringsområdet

Innan detaljplanen för exploateringsfastigheten fastställs ska Säljaren och Köparen teckna avtal för hur exploateringsfastigheten ska förses med erforderliga kommunaltekniska anläggningar såsom gator, va-ledningar, grönområden etc – allt i enlighet med den definition som anges i 6 kap 40 § PBL

Köparen ska bygga och bekosta samtliga erforderliga kommunaltekniska anläggningar som behövs för Fastigheten. Det är Säljaren som avgör vilka kommunaltekniska anläggningar som ska anses erforderliga samt standarden på dessa. De färdigställda anläggningarna ska därefter överlämnas till Säljaren. Köparen eller blivande ägare till fastigheter inom Fastigheten ska erhålla 50 % reduktion av gällande anslutningsavgift för vatten- och avloppsanläggningar, genom att Parterna erlägger halva kostnaden av aktuell anslutningsavgift. Köparen ska så snart erforderliga tillstånd erhållits av berörda myndigheter påbörja iordningsställandet av exploateringsfastigheten, i enlighet med erhållna tillstånd

8. Arrendavtal m.m.

Före Tillträdesdagen skall Säljaren förete samtliga avtal av vad slag vara må som belastar Fastigheten, såsom servitut, arrende- och hyresavtal samt andra nyttjanderättsupplåtelser. Köparen åtar sig att överta samtliga belastningar inom Fastigheten på oförändrade villkor.

9. Villkor.

Avtalet är för sin giltighet beroende av

- I. att Södertälje kommunfullmäktige genom lagakraftvunnet beslut godkänner Avtalet,
- II. att fastighetsbildning sker i överensstämmelse med Avtalet.

För det fall villkoren i punkten 9 inte uppfylls, är Avtalet förfallet i samtliga delar utan rätt till ersättning för någondera Part.

10. Ändringar och tillägg m.m.

Ändringar och tillägg till Avtalet ska avfattas skriftligen och undertecknas av behöriga representanter för Parterna för att äga giltighet.

Avtalet med därtill hörande bilagor utgör en uttömmande reglering av Parternas rättsliga förhållanden. Vad som tidigare må ha avtalats muntligen eller skriftligen med avseende på den i Avtalet reglerade försäljningen, respektive all korrespondens mellan Parterna och alla muntliga uttalanden under förhandlingarna, ersättes slutgiltigt av i Avtalet intagna bestämmelser.

11. Tvist

Tvist om Avtalet ska i första hand lösas genom förhandlingar mellan Parterna, i andra hand av allmän domstol med tillämpning av svensk rätt.

Avtalet är upprättat i två exemplar, varav Parterna tagit var sitt.

Södertälje den / 2015

Strängnäs den / 2015

För Södertälje kommun

För Kilenkrysset AB

.....

.....

Jan Persson

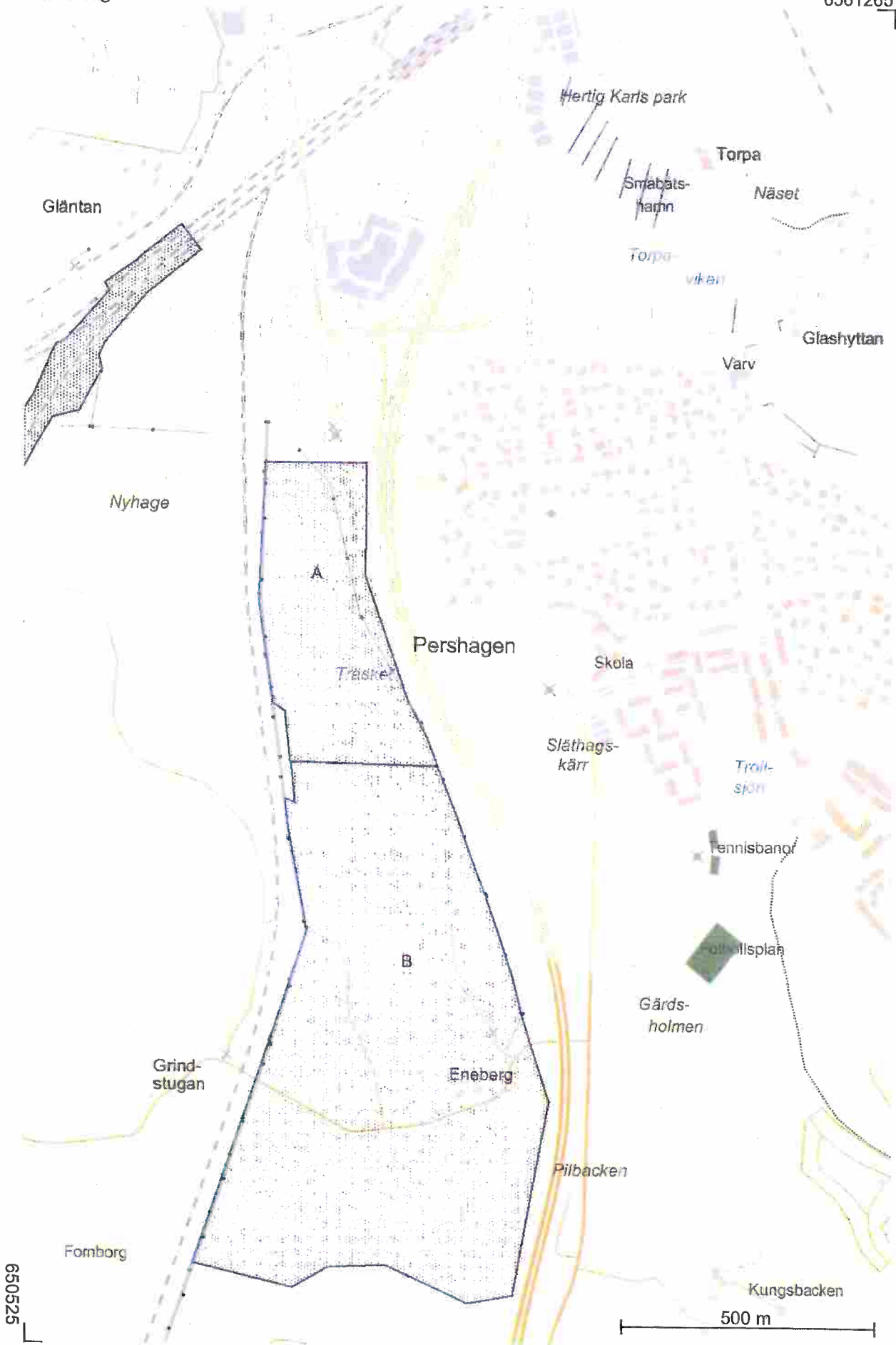
Bevittnas

.....

.....

.....

.....



§ 32 Försäljning av del av Bränninge gård 1:1 och del av Pershagen 1:4

Dnr: KS 15/72

Sammanfattning av ärendet

En försäljning av del av fastigheterna Bränninge gård 1:1 och Pershagen 1:4 föreslås. Detta område bedöms som intressant för företagsområde. Närheten till E4, utbyggd trafikplats, närhet till kollektivtrafik innebär att exploatering bedöms som möjlig. Området har emellertid svåra grundförhållanden och stora investeringskostnader krävs för att göra det exploaterbart. Ett förslag till köpeavtal har utarbetats tillsammans med företaget Kilenkrysset. Köpeavtalet föreslås godkännas.

Beslutsunderlag

Kommunstyrelsens protokoll den 27 mars 2015, §

Samhällsbyggnadskontorets tjänsteskrivelse den 11 februari 2015

Köpeavtal

Jäv

Ingela Nylund Watz (S) och Marita Lärnestad (M) anmäler jäv och deltar således inte i behandlingen av ärendet. Som ersättare tjänstgör Roger Brander (S) respektive Emma Jogic (M).

Yrkanden

Boel Godner (S) yrkar bifall till kommunstyrelsens förslag.

Tage Gripenstam (C) yrkar att ärendet ska återremitteras för att kompletteras med genomförd dialog mellan arrendatorn, kommunen och köparen för att så långt som möjligt trygga arrendatorns verksamhet och att dialog ska föras med de två privata fastighetsägarna inom det aktuella markområdet. Ärendet ska även kompletteras med en beskrivning av målkonflikten mellan att använda brukad åkermark för jordbruksändamål eller för exploatering för företags-etableringar. Därutöver ska också anslutningen till Nyköpingsvägen granskas utifrån aspekterna om hur och vem som ska betala för denna och det ska också undersökas om åkermarken söder om grusvägen i enlighet med översiktsplanen fortsatt ska vara åkermark och långsiktigt kunna användas för t ex trädgård/växthus/kolonilotter.

Per Holmgren (M), Tommy Blomqvist (SD), Veronica Westergård (KD) och Mats Siljebrand (FP) instämmer i yrkandet från Tage Gripenstam.

Justerandes signum 	Anslagsdatum 2015-04-08	Utdragsbestyrkande 
---	----------------------------	---

Propositionsordning

Ordföranden ställer först proposition på yrkandet om återremiss från Tage Gripenstam (C) m fl. Ordföranden finner att kommunfullmäktige avslagit yrkandet om återremiss.

Votering

Tage Gripenstam m fl begär votering.

Ordföranden föreslår följande voteringsordning:

Den som röstar för bifall till yrkandet om återremiss röstar ja.

Den som röstar avslag på yrkandet om återremiss röstar nej.

Kommunfullmäktige godkänner den föreslagna voteringsordningen.

Voteringen genomförs och rösterna från de vid voteringen närvarande och deltagande ledamöterna och tjänstgörande ersättarna ger nedanstående resultat:

Ja: Michael Andersson (M), Metin Ataseven (M), Ackad Barsom (M), Rudolph Benedek (M), Christer Björk (M), Richard Hoffman (M), Per Holmgren (M), Emma Jovic (M), Christoffer Johansson (M), Anne-Marie Larsson (M), Josephine Lindström (M), Alexander Rosenberg (M), Metin Hawsho (FP), Ninos Maraha (FP), Mats Siljebrand (FP), Karin Westerberg (FP), Tage Gripenstam (C), Johanna Lundgren Gestlöf (C), Leif Åhlin (C), Robert Halef (KD), Lamia Milkon (KD), Veronica Westergård (KD), Tommy Blomqvist (SD), Hans Eriksson (SD), Joachim Hagström (SD), Tommy Hansson (SD), Ingrid Hult (SD), Mariusz Kawecki (SD), Beata Kuniewicz (SD), Göran Lidman (SD), Joakim Granberg(RP) och Lennart Johansson (-).

Nej: Besim Aho (S), Johan Andersson (S), Susanne Bergström (S), Anna Bohman (S), Roger Brander (S), Håkan Buller (S), Malena Danell (S), Pascale El Chammas (S), Peter Friström (S), Boel Godner (S), Abraham Halef (S), Elof Hansjons (S), Marie Heikkinen (S), Claes Hellgren (S), Viktoria Hjulström (S), Rose-Marie Jacobsson (S), Merna Kifork (S), Heli Kärkkäinen (S), Alexander Lindholm (S), Izla Racho (S), Metin Rhawi (S), Ulla Rygin (S), Johan Ögren (S), Nils Carlsson Lundbäck (MP), Jonny El Zouki (MP), Lars Greger (MP), Ewa Lofvar Konradsson (MP), Emilia Correia Pettersson (MP), Patrik Waldenström (MP), Erika Murga (V), Staffan Norberg (V), Kerstin Pettersson (V) och Sait Yildiz (V).

Ja har fått 32 röster. Nej har fått 33 röster. Ingen ledamot har avstått. Vid voteringen var 65 ledamöter och tjänstgörande ersättare närvarande.

Ordföranden finner att voteringen utfallit så att yrkandet om återremiss bifallits enligt reglerna om minoritetsåterremiss.

Justerandes signum 	 Anslagsdatum 2015-04-08	Utdragsbestyrkande 
---	---	---

Kommunfullmäktiges beslut

Ärendet återremitteras för att kompletteras med genomförd dialog mellan arrendatorn, kommunen och köparen för att så långt som möjligt trygga arrendatorns verksamhet och att dialog ska föras med de två privata fastighetsägarna inom det aktuella markområdet. Ärendet ska kompletteras med en beskrivning av målkonflikten mellan att använda brukad åkermark för jordbruksändamål eller för exploatering för företagsetableringar. Därutöver ska också anslutningen till Nyköpingsvägen granskas utifrån aspekterna om hur och vem som ska betala för denna samt att det ska undersökas om åkermarken söder om grusvägen i enlighet med översiktsplanen fortsatt ska vara åkermark och långsiktigt kan användas för t ex trädgård/växt-
hus/kolonilotter.

Beslutet skickas till

TN

Sbk

Akten

Justerandes signum

RA
hu

Anslagsdatum

2015-04-08

Utdragsbestyrkande

[Signature]