



KS 2017/1124

TJÄNSTESKRIVELSE

2017-11-06

Kommunstyrelsen

Samhällsbyggnadskontoret

SÖDERTÄLJE KOMMUN Kommunstyrelsen	
2017 -11- 08	
Dnr	Rnr

Försäljning av fastigheten Skridskon 1 inom Vasa handelsområde i Södertälje

Dnr:KS 17/ 359

Sammanfattning av ärendet

Tekniska nämnden beslutade vid sitt sammanträde den 28 januari 2016 att ge TK Projekt AB en option på att få förvärva en handelstomt inom Vasa handelsområde. Bolaget har nu begärt att få utnyttja sin option att få förvärva markområdet som efter avstyckning fått fastighetsbeteckningen Skridskon 1. Fastigheten kommer att förvärfvas av bolagets dotterbolag Retail Park 3 AB. Bolagets planerade byggnation kommer att innehålla 4 stycken lokaler där en av lokalerna kommer att vara en livsmedelsaktör.

Förslag till köpeavtal har upprättats mellan Retail Park 3 AB och kommunen där fastigheten Skridskon 1, som har en areal om 20 078 kvm, säljs till bolaget för 14 miljoner kronor. Fastigheten har mycket svåra grundläggningsförhållanden som vid kommande byggnation kräver kostsamma förstärkningsåtgärder i form av pålning för byggnaden samt extra förstärkning av övriga markytor.

I övrigt hänvisas till bifogade avtal, bilaga 1.

Beslutsunderlag

Samhällsbyggnadskontorets tjänsteskrivelse av den 6 november 2017.

Köpeavtal, bilaga 1.

Karta, bilaga 2.

Ekonomiska konsekvenser och finansiering

Kommunen kommer att erhålla en intäkt på 14 000 000 kronor i samband med att bolaget tillträder fastigheten.

Kontorets/förvaltningens förslag till nämnden:

Samhällsbyggnadskontoret föreslår att kommunstyrelsen beslutar:

1. godkänner avtal där kommunen säljer fastigheten Skridskon 1 till Retail Park 3 AB org nr 559082-3299 för en köpeskilling av 14 000 000 kronor.
2. Samhällsbyggnadsdirektören får i uppdrag att underteckna erforderliga handlingar.



Rickard Sundbom

Stadsdirektör



Homan Gohari

Tf samhällsbyggnadsdirektör

Handläggare: Bengt Larsson
Etableringsingenjör
Samhällsbyggnadskontoret/Projekt- och exploatering
Telefon (direkt): 08-523 024 04
E-post: bengt.larsson@sodertalje.se

Beslutet skickas till:

Akten

Handläggaren

Förvaltningsrätten



SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET
Projekt och exploatering

KÖPEAVTAL

1. Överlåtelsförklaring

Södertälje kommun, nedan kallad **säljaren**, överlåter och försäljer härmed till Retail Park 3 AB org. nr. 559082-3299, Gamla Brogatan 36, 111 20 Stockholm, nedan kallad **köparen**, fastigheten Skridskon 1, för en köpeskilling om fjortonmiljoner (14 000 000) kronor och på följande villkor i övrigt.

2. Fastighetens skick

Fastigheten, överlåtes i befintligt och av köparen godkänt skick. Köparen har före detta avtals undertecknande beretts tillfälle att noga undersöka Fastigheten för att därigenom skaffa sig kännedom om det skick vari Fastigheten befinner sig. Köparen bekräftar att säljaren icke givit några utfästelser beträffande Fastighetens skick utöver vad som framgår av detta avtal. Erforderliga geotekniska undersökningar, radonundersökningar, och eventuell undersökning av förorenad mark utföres och bekostas av köparen.

Köparen är väl medveten om Fastighetens geotekniska beskaffenhet och särskilda exploateringsförutsättningar med avseende på grundläggningsförhållandena och dagvattenhanteringen inom området, och avstår med bindande verkan från alla anspråk mot säljaren för eventuellt oförutsedda kostnader hänförliga till dessa förhållanden.

Säljaren överlämnar allt sitt förutsättningsmaterial (grundundersökningar, undersökning om förorenad mark) till köparen. Säljaren garanterar dock inte materialets riktighet utan friskriver sig från ansvar om de faktiska markförhållandena skulle avvika från materialet. Vidare garanterar säljaren att man inte har någon kännedom om förhållanden på fastigheten, vilka skulle kunna utgöra fel i jordabalkens mening.

Köparen äger rätt att, innan tillträdet, försäkra sig om markens beskaffenhet och göra erforderliga marktekniska undersökningar för att utesluta förorenad mark inom fastigheten. Om Fastigheten skulle visa sig innehålla förorenad mark och de totala saneringskostnaderna överstiger 500 000 kr äger köparen rätt att, innan tillträdet enligt punkt 2, häva köpet, såvida säljaren inte svarar för saneringskostnaderna överstigande de 500 000 kr. Häver köparen köpet skall säljaren ersätta köparen halva utredningskostnaderna för de marktekniska undersökningarna och säljaren har rätt att använda materialet i framtida hantering av Fastigheten.

2. Tillträde

Köpeavtalet är villkorat av och tillträde till Fastigheten skall ske senast sju dagar efter det att det sista av följande tre villkor har uppfyllts;

- a. bygglov beviljats och vinner laga kraft för planerad byggnad för livsmedelshandel och övrig handel om ca 8000 kvm.

- b. säljaren godkänt köparens finansieringsplan för markköp.
- c. kommunalt beslut att godkänna detta avtal vinner laga kraft.

Om någon av dessa förutsättningar inte uppfylls, senast den 31 mars 2018 förfaller avtalet utan rätt till ersättning från någon sida. Äganderättens övergång sker när tillträde ägt rum.

3. Köpeskillning

Köpeskillningen skall erläggas i följande ordning:

1. Såsom handpenning, trettio dagar efter det att kommunens beslut att godkänna detta avtal vunnit laga kraft	1 400 000 kronor
2. Kontant på tillträdesdagen (Säljaren avser att fakturera köpeskillningen)	12 600 000 kronor
Summa	14 000 000 kronor

Skulle köparen brista i rätta fullgörandet av betalning enligt denna punkt äger säljaren rätt att häva köpet och erhålla erlagd handpenning såsom skadestånd.

Om köpet inte kan fullföljas enligt punkt 2 ovan eller av annat skäl som säljaren och köparen inte råder över skall handpenningen återbetalas.

4. Inteckningar

Fastigheten överlåtes fri från penninginteckningar.

5. Belastningar

Säljaren garanterar att Fastigheten på tillträdesdagen inte besväras av några (andra) servitut, ledningsrätter, nyttjanderätter, avgälder eller förelägganden från myndighet än dem som redovisas i detta köpeavtal eller framgår av bilagda utdrag ur fastighetsregistret, **bilaga 1**.

En ledning för telekommunikation finns idag inom Fastigheten längs med Visirvägen, ungefärlig sträckning framgår av **bilaga 2**. Ledningarna bedöms kunna ligga kvar förutsatt att samråd med ledningsägaren sker vid planering av tomten och utbyggnad av infarter. Om ledningarna behöver flyttas på grund av köparens utbyggnad skall köparen och säljaren dela kostnaderna lika för detta.

6. Gatukostnad

Köpeskillningen för Fastigheten inkluderar gatukostnader i enlighet med gällande detaljplan. Anläggningsavgift för VA, el, fjärrvärme m.m. skall köparen erlagga särskilt till ledningsägare.

7. Planbeskrivning

Det ankommer på köparen att iordningställa Fastigheten i överensstämmelse med gällande detaljplan för området *Vasa 1:1 arbetsområde* vilken vann laga kraft den 29 februari 2012. För det fall GC-väg mellan Fritidsvägen och Genetaleden skall utföras åligger det säljaren att bekosta detta. Det åligger köparen att på sin bekostnad, och på ändamålsenligaste sätt och i samråd med kommunens samhällsbyggnadskontors enhet för stadsmiljö, ansluta mot angränsande allmänna gator och parkmark.



Köparen ansvarar för att i samband med byggnadsarbete på den förvärvade marken ej något företas eller underlåts, som kan hindra eller försvåra utförandet av eller skada redan utförda anläggningar på gata eller allmän plats.

8. Fördelning av utgifter

Räntor, skatter och andra utgifter för Fastigheten betalas av säljaren om de avser tiden innan tillträdesdagen, och av köparen om de avser tiden från och med tillträdesdagen och därefter.

9. Köpebrev

Då köpeskillingen erlagts i enlighet med punkt 3 detta avtal, utfärdar och överlämnar säljaren till köparen ett kvitterat köpebrev, övriga för lagfart erforderliga handlingar samt handlingar som tillhör egendomen och som kan vara av betydelse för köparen.

10. Stämpelskatt

Med köpet förenade lagfarts-, inteckning- och stämpelkostnader betalas av köparen.

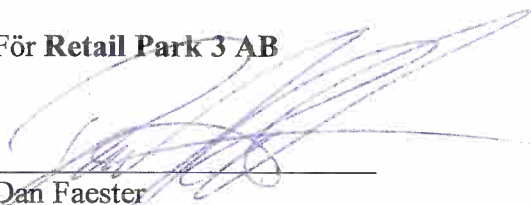
11. Giltighet

Detta köpeavtal är för sin giltighet beroende av att erforderliga kommunala beslut vinner laga kraft, för det fall så inte sker, förfaller avtalet utan rätt till ersättning från någon sida.

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


Stockholm den 27/10 2017

För Retail Park 3 AB

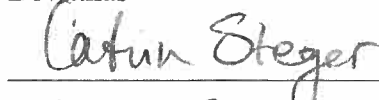


Dan Faester

Bevittnas


Peter Kraut

Bevittnas


Catrin Steger

Södertälje den / 2017

För Södertälje kommun

Homan Gohari
T.f. Samhällsbyggnadsdirektör

Bevittnas

Bevittnas



038 Allmän+Taxering 2017-10-20

Fastighet

Beteckning Södertälje Skridskon 1	Senaste ändringen i allmänna delen 2017-03-15	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2016-10-17	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2017-10-18
Nyckel: 010531043	UUID: 3445a15e-7b67-6340-e053-7e44ed8f88a6		
Distrikt Västertälje	Distriktskod 212069		

Adress**Adress**

Genetaleden (11)
Visirvägen 3
151 59 Södertälje

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)	Registerkarta
1	6563641.6	647581.7	SÖDERTÄLJE

Areal

Område	Totalareal	Därv landareal	Därv vattenareal
Totalt	2 0078 kvm	2 0078 kvm	

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
212000-0159	1/1	1961-06-14	111

Södertälje Kommun

Ksk/Redovisning & Ekonomisupport
151 89 Södertälje

Köp (även transportköp): 1961-06-01
Ingen köpeskilling redovisad.

Anmärkning: Anmärkning 82/1042

Rättigheter

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Vatten-och avloppsledning	Last	Ledningsrätt	0181K-2016/25.1
Bildningsåtgärd: Ledningsåtgärd			
Beskrivning: Rätt att behålla, underhålla och förnya vatten-och avloppsledning			
området lr, 6 m brett med ledningen i mitten.			

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Detaljplan: Del av vasa 1:1(arbestområde)	2012-01-31 Laga kraft: 2012-02-29 Genomf. start: 2012-03-01 Genomf. slut: 2017-02-28	0181K-P1611C

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet

Industrienhet, tomtmark (411)	
741126-6	Taxeringsår
Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.	2017
Industritillbehör saknas	
Taxeringsvärde	därav markvärde
11.200.000 SEK	11.200.000 SEK

Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyp
212000-0159 Södertälje Kommun Ksk/Redovisning & Ekonomisupport 151 89 Södertälje	1/1	Kommun	Lagfart eller Tomträtt

Värderingsenhet industrimark 301389065.

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde
11.200.000 SEK	0181162
Tomtareal	Byggrätt ovan mark
18 944 kvm	Riktvärde tomtareal
	600 SEK/kvm

Taxeringsenhet

Industrienhet, tomtmark (411)
Ej taxerad, preliminär klassificering

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder

Avstyckning Ledningsåtgärd

Fastighetsreglering

Fastighetsreglering Ledningsåtgärd

Datum

2016-06-03

2016-10-10

2017-03-15

Akt

0181K-2016/25

0181K-2016/109

0181K-2017/27

Ursprung

Södertälje Vasa 1:1

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet

Telefon: 0771-63 63 63

Copyright © 2017 Metria

Källa: Lantmäteriet

Skanosvas Nät inom del av Vasa 1:1

Bilaga 2

Ph





- GRUNDKARTANS BETECKNINGAR**
- Gränspunkt inuti eller breddvid
 - Fastighetsgräns
 - Regleringsnummer för fastighet med kvartersnamn
 - Regleringsnummer för fastighet med adressen
 - Lantingsgräns
 - Byggnad i befintligt bostadsområde med lagobehörig repp hult
 - Bostadsområde
 - Stått
 - Väg
 - Agerlagsgräns
 - Befästningsväg
 - Förtätningsgräns
 - Anläggning
 - Gräns
 - Höjdsuror (med 1 meters avstånd)
 - Övrig höjdsuror
 - Kvarteretsgräns
 - Söderlig kvarta
 - Gränslinje med utbyggnadsområde
 - Nylagt
 - Nylagt

PLANBESTÄMMELSER
 Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela planområdet.

- GRÄNSER**
- Detaljplanegräns belägen 3 m utanför planområdet
 - Användningsgräns
 - Egenskapsgräns

- ANVÄNDNING AV MARK**
 Allmänna platser
- Lokaltrafik
 - Anlägg park
 - Naturområde
- Kvarteretsmark
- Kontor och handel
 - Teknikanläggning

UTNYTTJANDEGRAD
 Högst 40% av fastighetens areal får bebyggas

- BEGRENSNING AV MARKENS BEBYGGANDE**
- Marken får inte bebyggas
 - Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar
 - Marken skall vara tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik

- MARKENS ANORDNANDE**
- Utfart, stängsel
 - Körbar utfart får inte anordnas
 - Dagvatten ska infiltreras inom kvarteretsmark så långt som möjligt
 - Dagvattendammar ska anläggas i parkmark

- PLACERING; UTFORMNING; UTFÖRANDE**
 Placering
- Högesta byggnadshöjd i meter
 - Fasad mot söder skall utformas med särskild omsorg, plåt får ej vara dominerande fasadmaterial
 - Lågst golvnivå +33,5 m
 - Skytning får ej vara blänkande, dominerande mot omgivande vägar eller på annat vis inverka störande på omgivningen
 - Störningsskydd
 - Byggnader skall utformas så att vägtrafikbuller inte överskrider 40 dB(A) ekvivalent nivå inomhus i arbetslokaler
 - Byggnadsteknik
 - b1 Entrer får endast finnas på sidan av byggnad som vetter bort från E20 och Genetaleden
 - b2 Entrer är inte lämpliga mot bensinstation
 - Utrymningsvägar får inte placeras vid den södra fasaden
 - Ventilationsanläggningar till friluft skall inte placeras på den södra fasaden

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER
 För planområdet är genombrandtiden år fem (5) år räknat från och med dagen efter att planen vinner laga kraft

ANTAGANDEHANDLING
 Detaljplan för del av fastigheten
VASA 1:1 (arbetsområde)
 vid Genetaleden i Södertälje
 Upprättad på samhällsbyggnadskontoret i Södertälje 2011-03-31
 Reviderad 2011-07-15
 Reviderad 2011-11-26

Urban Dahlberg
 Planchef

Martin Mansell
 Planarkitekt

Handwritten signature: P. J. J. J.