



Samhällsbyggnadsförvaltningen
Jonas Bergström
0171-62 53 95
jonas.bergstrom@enkoping.se

Kommunstyrelsens plan-, mark- och
exploateringsutskott

Köpeavtal för del av Långtora-Nyby 1:3

Förslag till beslut i kommunstyrelsens PLEX-utskott

Köpeavtalet avseende del av Långtora-Nyby 1:3 (skifte 2 & 3), med en köpeskillning om 22 555 000 kronor, godkänns.

Ärendet

Bakgrund

Enköpings kommun tog 2022-06-09 beslut om att inleda planprogram avseende Sneby-området. Gällande detaljplan för tidigare motorsportsanläggning ska revideras och ny detaljplan ska tas fram för att möta efterfrågan på verksamhets- och logistiklokaler. Aros Property Development (APD) är fastighetsutvecklare för den största delen av planområdet.

Fastigheten Långtora-Nyby 1:3 (skifte 2 & 3) har en areal på 20 hektar och ingår i södra delen av planprogramsområdet. Kommunen är intresserad av att förvärva del av Långtora-Nyby 1:3 i syfte att utveckla verksamhetsmark och som markägare vara del i planprocessen.

Enköpings kommun och fastighetsägaren har sedan tidigare tecknat ett intentionsavtal som beslutades i plex-utskottet 2023-03-01. Intentionsavtalet innebär att parterna är överens om målsättningen att kommunen ska förvärva fastigheten och att köpeavtal ska tecknas när parterna är överens om köpeskillning.

Kommunfullmäktige beslutade 2023-09-25 att till kommunstyrelsen avsätta 70 000 000 kronor för förvärv av fastigheter inom kommunen av strategisk betydelse. Del av Långtora-Nyby 1:3 är en av dessa fastigheter som kommunen vill förvärva inom ramen för de pengar som avsatts.

En naturvärdesinventering har gjorts i samband med arbetet med planprogrammet. Syftet med naturvärdesinventeringen var att identifiera områden, så kallade naturvärdesobjekt, som är av positiv betydelse för biologisk mångfald. Resultatet av naturvärdesinventeringen var att vissa delar av planprogramsområdet består av ytor med naturvärden med olika naturvärdesklass. Klass 4 – visst naturvärde, klass 3 – påtagligt naturvärde, klass 2 – högt naturvärde samt klass 1 – högsta

naturvärde. I den norra delen av fastigheten Långtora-Nyby 1:3 finns ett cirka två hektar stort område med blandsumpskog med högt naturvärde – klass 2. Denna yta kommer inte att exploateras utan kommer att fungera som sparad natur och planläggas som allmän platsmark.

Kommunen har beställt en värdering av fastigheten av en oberoende värderingsfirma. Värderingen ligger till grund för den köpeskilling som förhandlats fram.

Enköpings kommun och fastighetsägaren har nu överenskommit om ett fastighetsförvärv där kommunen förvärvar del av fastigheten Långtora-Nyby 1:3 (skifte 2 & 3) till en köpeskilling om 22 555 000 kronor.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av verksamheten mark och exploatering och verksamheten för strategisk planering.

Samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning

Samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning är att köpeavtalet godkänns så att kommunen kan utveckla verksamhetsmark och som markägare vara del i planprocessen.

Ekonomiska konsekvenser

De ekonomiska konsekvenserna för fastighetsförvärvet är först och främst kostnader kopplade till förvärvet, det vill säga köpeskilling och kostnad för stämpelskatt (4,25%). Utöver det tillkommer räntekostnader (4,5% ränta).

Kommunen förvärvar skifte 2 och skifte 3 av fastigheten Långtora-Nyby 1:3. Det innebär att en avstyckning behöver göras från skifte 1. Kostnad för avstyckning tillkommer.

Därefter tillkommer plankostnader och kostnader för utbyggnad av allmän platsmark där del av Långtora-Nyby 1:3 står för sin kostnadsandel i förhållande till hela planprogramsområdet.

Planprocessen och genomförandet av detaljplanen kommer att ta flera år och tomterna kan vara färdiga för försäljning om upp till 10 år, vilket innebär att man får räkna med en räntekostnad på 10 år.

Intäkterna kommer bestå av framtida försäljning av verksamhetstomter.

Sociala och miljömässiga konsekvenser

Sociala och miljömässiga konsekvenser av detaljplaneläggning och genomförande av detaljplan är viktiga frågor att studera inom ramen för planprogramarbetet samt efterföljande detaljplaneprocess.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, 2023-12-22

Köpeavtal

Anna Ahrling
Mark- och exploateringschef
Enköpings kommun

Jonas Bergström
Mark- och exploateringsingenjör
Enköpings kommun

Beslutet skickas till:

Verksamheten mark och exploatering, för åtgärd
Markägare Långtora-Nyby 1:3, för kännedom



Köpekontrakt

1. Parter och fast egendom

Säljare: Sten Sollenberg [REDACTED] och Eva Sollenberg [REDACTED]
[REDACTED], nedan kallad säljaren

Köpare: Enköpings kommun, 212000-0282, nedan kallad köparen

Fast egendom: Del av fastigheten Långtora-Nyby 1:3 (skifte 2 & 3),
Enköpings kommun

2. Bakgrund

Parterna har sedan tidigare tecknat Intentionsavtal för fastigheten Långtora-Nyby 1:3 (skifte 2 & 3). Syftet med Intentionsavtalet är att uttrycka gemensam ambition med målsättningen att kommunen ska förvärva fastigheten. Parternas avsikt med Intentionsavtalet är att teckna köpeavtal.

3. Överlåtelse av fast egendom

Säljaren överlåter och försäljer härmed till köparen med full äganderätt del av fastigheten Långtora-Nyby 1:3 (skifte 2 & 3) i Enköpings kommun, nedan kallad fastigheten. Se bifogad karta, bilaga 1.

4. Köpeskillingens erläggande

Köpeskillingen utgör 22 555 000 kronor.

Enköpings kommun skall till fastighetsägaren erlægga en total köpeskilling om **22 555 000 kronor** (tjugotvåmiljonerfemhundrafemtiofemtusen) och skall erläggas kontant på tillträdesdagen.

5. Tillträde

Tillträde skall ske senast inom tre månader från det att detta avtal godkänts av Enköpings kommun genom beslut som har vunnit laga kraft, under förutsättning av att köpeskillingen betalats i sin helhet.

6. Områdets skick

Fastigheten överlåtes i befintligt och av köparen besiktigat skick. Säljaren har ansvaret för fastigheten fram till tillträdesdagen, därefter övergår den på köparen.

7. Inteckningar, servitut och nyttjanderätter

Säljaren garanterar att fastigheten vid lagfartsansökan inte är besvärad av penninginteckningar eller andra nyttjanderätter (utöver punkt 9).



8. Fastighetsbildning

Kommunen ansöker om den fastighetsbildning som krävs. Kommunen bekostar fastighetsbildningen. Säljaren biträder ansökan om fastighetsbildning genom undertecknande av detta avtal.

9. Arrendeavtal

Del av fastigheten (ca 2000 kvm) är belastad av ett arrendeavtal avseende väg och våganläggning. Arrendeavtalet gäller till och med 30 december 2026.

Arrendeavtalet överlåts till köparen. Arrendeavtalet medger nuvarande markägare rätt att fritt levererat erhålla 230 ton bergmaterial per år. Denna rättighet kvarstår säljaren till och med avtalets upphörande.

10. Avgifter

Köparen svarar för lagfarts- och inskrivningskostnader i samband med detta förvärv.

11. Köpebrev

Sedan köpeskillingen erlagts överlämnar säljaren till köparen kvitterat köpebrev samt eventuella övriga handlingar avseende fastigheten.

12. Övrigt

Detta avtal är giltigt endast under förutsättningen att det till alla delar godkännes av Enköpings kommun genom beslut som vinner laga kraft.

Detta kontrakt har upprättats i två likalydande exemplar av vilka parterna tagit varsitt.



Enköping 2023-
För säljaren

.....

.....
Sten Sollenberg

Enköping 2023-
För säljaren

.....


.....
Eva Sollenberg

Säljarens namnteckning bevitnas:


.....


.....
Namnförtydligande


.....

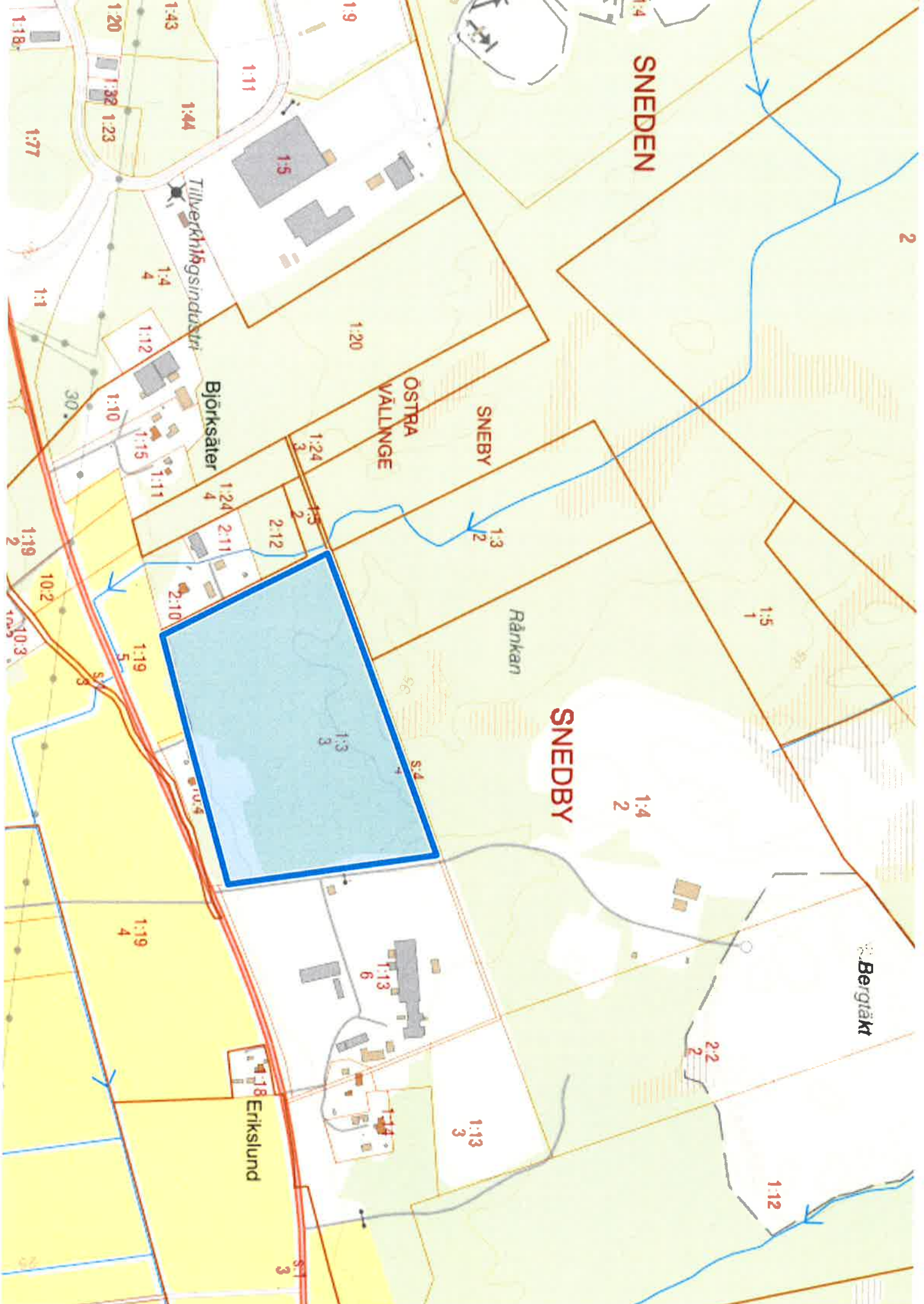

.....
Namnförtydligande

Enköping 2023-
För köparen

.....
.....
Namnförtydligande

Enköping 2023-
För köparen

.....
.....
Namnförtydligande



SNEDEDEN

ÖSTRA
VÄLLNGE

SNEBY

SNEDBY

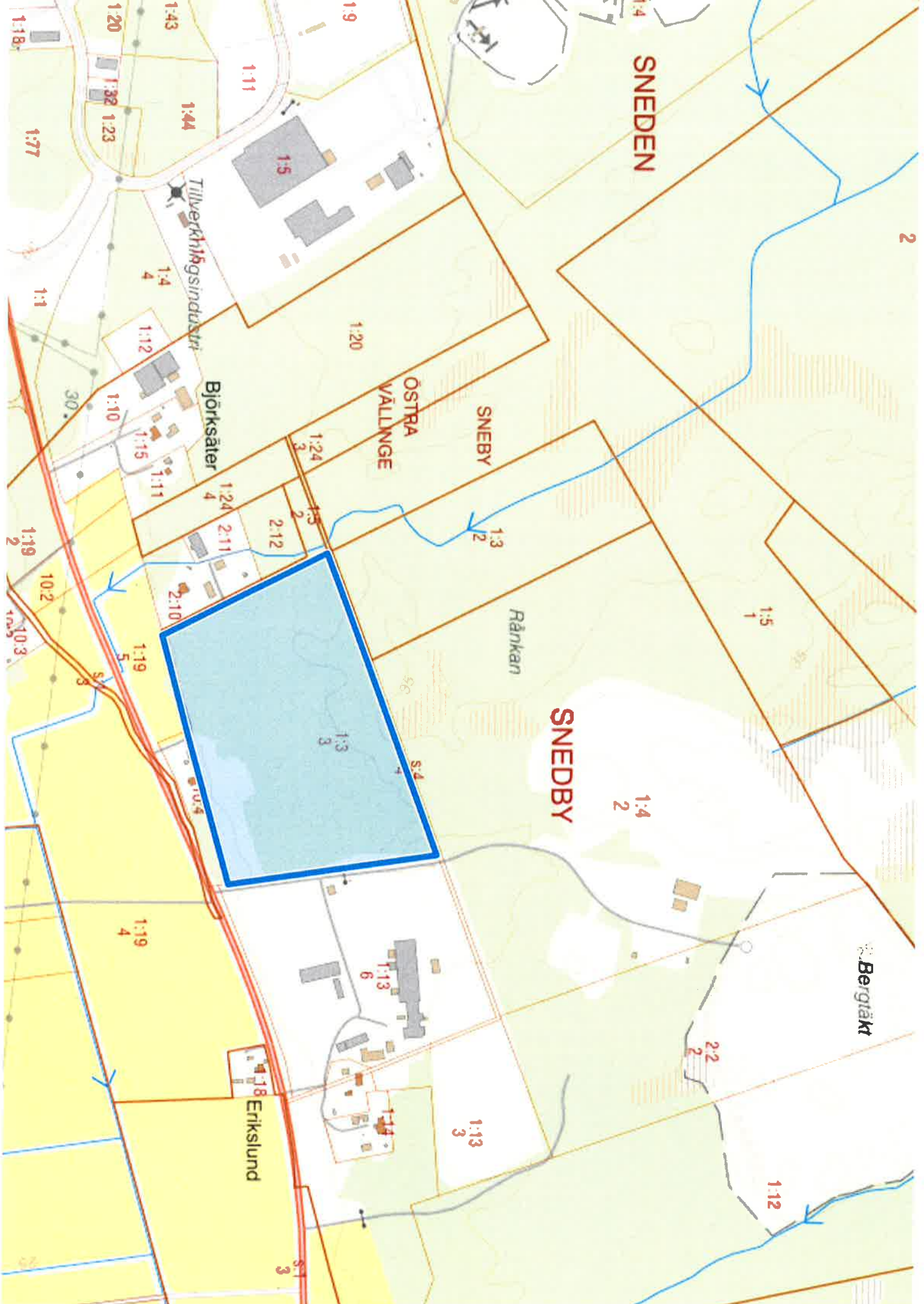
Bergläkt

Erikslund

Tillverkningsindustri

Björksäter

Rånkan



SNEDEDEN

ÖSTRA
VÄLLNGE

SNEBY

SNEDBY

Bergläkt

Erikslund

Tillverkningsindustri

Björksäter

Rånkan