



Handläggare: Ann Sundin
AO Egendom
Tel: 508 261 63
Mobil: 070-472 61 63
ann.sundin@fsk.stockholm.se

2005-05-04

Dnr: FS2005/906/218

Till
Fastighets- och saluhallsnämnden

Försäljning av del av fastigheten Nybyggaren 4 i Salems kommun

FÖRSLAG TILL BESLUT

1. Fastighets- och saluhallsnämnden beslutar godkänna avtal om försäljning av del av fastigheten Nybyggaren 4 i Salems kommun under i utlåtandet angiven förutsättning.

Sten Wetterblad

Åke Wahlqvist

SAMMANFATTNING

År 1899 förvärvade staden den mark från vilken fastigheten Nybyggaren 4 i Salems kommun senare har avstyckats. Marken detaljplanerades i samband med Salemstadens exploatering och får enligt nu gällande detaljplan användas för handelsändamål och som naturområde. Del av fastigheten är sedan lång tid upplåten med arrende och bebyggd med en närbutik. Arrendatorn och ägaren till närbutiken, Omnia Non Satis AB, har begärt att få förvärva den arrenderade marken för att kunna finansiera och belåna erforderliga investeringar.

Förhandlingar påbörjades 2004, sedan kontoret bedömt att försäljning av aktuell mark är godtagbar för staden. Ett villkorat köpekontrakt har upprättats och godkänts av Mats Röstlund såsom ägare till Omnia Non Satis AB. Enligt detta säljer staden ca 2200 kvm av fastigheten Nybyggaren 4, d v s hela det för handelsändamål avsedda området. Köpeskillingen uppgår till 1 250 000 kronor och är godtagbar med hänsyn till den värdering som förutsätts bli godkänd av expertrådet 2005-05-23. Bokfört värde saknas.

\\web01\inetpub\insyn.stockholm.se\work\fsk\2005-05-19\Dagordning\Tjänsteutlåtande\20. Nybyggaren 4.doc

Bilaga 1: Översiktskarta, skala 1:200 000

Bilaga 2: Karta över fastigheten Salem Nybyggaren 4, skala 1:10 000

Bilaga 3: Köpekontrakt

UTLÅTANDE

Bakgrund

År 1899 förvärvade staden den mark från vilken fastigheten Nybyggaren 4 i Salems kommun senare har avstyckats. Samtidigt förvärvades stora intilliggande markområden, vilka framför allt under 1960-talet detaljplanerades i samband med Salems stadens exploatering. År 1992 ändrades detaljplanen för fastigheten Nybyggaren 4 från att ange område för allmänt ändamål till att ange område för handelsändamål och naturområde.

År 1991 upplät staden ett anläggningsarrende (ca 1100 kvm) för butiks- och reklamändamål inom fastigheten Nybyggaren 4. Arrendatorn lät uppföra en butik, men fick endast tidsbegränsat bygglov. Planändringen 1992 medförde dock att permanent bygglov kunde erhållas. Nuvarande innehavare av arrendekontraktet, Omnia Non Satis AB, har genom sin ägare Mats Röstlund i skrivelse till staden begärt att få förvärva den arrenderade marken för att kunna finansiera och belåna erforderliga investeringar för reparation och underhåll.

Enligt kontorets försäljningspolicy gäller: ”pågående försäljningar skall fullföljas” samt ”objekt som är av låg nytta kan säljas om det bedöms lämpligt ur förvaltningssynpunkt”.

Gällande detaljplan

Enligt gällande detaljplan från 1992 skall ca 5000 kvm av fastighetens totala areal om 7176 kvm utgöra naturmark. Resten, ca 2200 kvm, skall användas som område för handel och får bebyggas i en våning med en största tillåtna byggnadsarea om 300 kvm BTA.

Aktuellt försäljningsobjekt på fastigheten Nybyggaren 4

Den för försäljning aktuella delen av fastigheten Nybyggaren 4 uppgår till ca 2200 kvm, dvs hela det för handelsändamål avsedda området. Avståndet till Salems centrum uppgår till ca 700 meter.

I enlighet med detaljplanen är marken bebyggd med en envåningsbyggnad om 300 kvm BTA. Byggnaden, som ägs av arrendatorn, inrymmer en närbutik som även är ombud för ATG, Svenska Spel och Posten. Den obebyggda delen av handelsområdet används för kundparkering och för övrig parkering. Resten är trädbevuxen och kuperad naturmark.

Taxeringsvärdet för marken uppgick 2004 till 201 000 kronor. Bokfört värde saknas.

Kontorets synpunkter och förslag

Fastighets- och saluhallskontoret har bedömt att försäljning av arrendemarken är godtagbar för staden, om försäljningen omfattar hela det för handelsändamål avsedda området. Förhandlingar påbörjades under 2004, varefter kontoret har upprättat bilagda förslag till köpekontrakt, som godkänts av Mats Röstlund såsom ägare till Omnia Non Satis AB. Enligt kontraktet säljer staden ca 2200 kvm av fastigheten Nybyggaren 4 för en köpeskilling om 1 250 000 kronor.

Kontraktet innehåller, förutom sedvanliga villkor, även villkoret att arrendatorn Omnia Non Satis AB senast 2005-09-30 godkänt förutsättningarna i köpekontraktet. Köpeskillingen är godtagbar med hänsyn till värderingen. Kontoret föreslår att fastighets- och saluhallsnämnden beslutar godkänna ovan nämnda avtal om försäljning, under förutsättning att värderingen blir godkänd av expertrådet för fastighetsfrågor 2005-05-23.

SLUT