



Diarienummer: KS.2015.248

Datum: 2015-08-27

Mark- och exploateringschef Lars Lindström

E-post: lars.lindstrom@ale.se

Kommunstyrelsen

Köp av fastigheten Nödinge 38:24

Förslag till köpekontrakt har upprättats vari kommunen köper fastigheten Nödinge 38:24 för en köpeskilling om 12,5 miljoner kronor. Därutöver erlägger kommunen 1,5 miljoner kronor i ersättning för skada i pågående rörelse i anledning av överlåtelsen. Priset är baserat på två oberoende värderingar. Fastigheten har ett strategiskt läge direkt söder om Ale torg och kommer att vara en viktig del av den påbörjade omdaning av Nödinge centrum. Den verkstadsrörelse som bedrivs i fastigheten blir efter förvärvet kommunens hyresgäst. Därför har även ett förslag till hyreskontrakt upprättats vilket ger kommunen en årlig hyresintäkt om 750 000 kronor.

Sektor kommunstyrelsens beslutsförslag till kommunstyrelsen

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar att godkänna köpekontrakt vari kommunen köper fastigheten Nödinge 38:24 för en köpeskilling om 12,5 miljoner kronor och därutöver erlägger 1,5 miljoner kronor i ersättning för skada i rörelsen.

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar att uppdra till kommunstyrelsens ordförande och kommunchefen att underteckna köpekontraktet och övriga erforderliga köpehandlingar.

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att finansiera köpet dels med i budget avsatta kvarvarande medel för markreserven, 6,47 miljoner kronor, dels genom ett tilläggsanslag om 7,53 miljoner kronor.

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar att godkänna hyreskontrakt vari kommunen hyr ut byggnaderna på Nödinge 38:24 till Karl-Åke Börjessons Mekaniska AB för en årshyra om 750 000 kronor.

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar att uppdra till mark- och exploateringschefen att underteckna hyreskontraktet.

Björn Järbur
Kommunchef

Lars Lindström
Mark- och exploateringschef

Beslutsunderlag

- Tjänsteutlåtande från sektor kommunstyrelsen 2015-08-27 .
- Köpekontrakt
- Hyreskontrakt
- Lägeskarta

Ärendet expedieras efter beslut till:

Mark- och exploateringschef

För vidare hantering

Säljaren

Ekonomichef

*För kännedom***Bakgrund**

Kommunen har sedan flera år tillbaka haft kontakt med ägaren till Nödinge 38:24 och anmält intresse av att få köpa fastigheten om den blir till salu. Under senhösten 2014 hörde fastighetsägaren, Karl-Åke Börjessons Fastighets AB, av sig och var beredd att överlåta fastigheten till kommunen. Nödinge 38:24, som har en areal om 6 771 kvm, är belägen direkt söder om Ale torg och är bebyggd med två verkstadsbyggnader i vilka det bedrivs mekanisk verkstad. Verkstadsrörelsen bedrivs av Karl-Åke Börjessons Mekaniska AB.

Fastigheten har ett strategiskt läge för den framtida omdaning av Nödinge centrum och bör, nu när tillfälle ges, förvärvas av kommunen. Ett detaljplanearbete har påbörjats för området vid södra Ale torg och upp mot Ale kulturrum. Nödinge 38:24 kan beröras/omfattas av den planläggningen.

Förslag till köpekontrakt har upprättats vari kommunen köper fastigheten för 12,5 milj kronor. Utöver det ska kommunen erlagga 1,5 milj kronor i ersättning för skada i rörelsen i anledning av överlåtelsen. Priset är baserat på en oberoende värdering som säljaren låtit göra via Göteborgsbryggan Fastighetsekonomi. Kommunen har tagit fram en second opinion på värderingen genom Newsec Advice som bekräftar att värdet är rätt bedömt.

Tanken är att Karl-Åke Börjessons Mekaniska ska fortsätta bedriva verkstadsrörelsen som hyresgäst i fastigheten. Av den anledningen har även ett hyreskontrakt upprättats att börja gälla från tillträdesdagen. I hyreskontraktet har det indirekta besittningsskyddet avtalats bort så att kommunen inte blir ersättningskyldig om kommunen säger upp kontraktet.

Samråd/samverkan

Ärendet har diskuterats i både projektledningsgruppen och styrgruppen för Utveckla Ale och båda grupperna anser att det är strategiskt viktigt att förvärva fastigheterna. I kommunens verksamhetsplan framhålls att kommunen ska satsa kraftfullt på utveckling av Nödinge och Älvängen.

Ekonomisk bedömning/konsekvens

Kommunens kostnad för förvärvet är 14 milj kronor. Till det kommer kostnad för fastighetsreglering, ca 30 000 kronor. Om lantmäteriet inte medger fastighetsreglering blir det i stället en kostnad för lagfart om ca 188 000 kronor. Hyreskontraktet ger en intäkt om 750 000 kronor/år så länge hyresförhållandet varar. Kostnader och intäkter föreslås bokföras på markreservkonto 5538, Nödinge centrum. Förvärvet föreslås finansieras dels via i budget för markreserven avsatta kvarvarande medel om 6 470 000 kr, dels via ett tilläggsanslag om 7 530 000 kronor. Lantmäterialternativt lagfartskostnad kan finansieras av 2016 års markreservmedel.

Miljöperspektivet

På sikt, när fastigheten exploateras, kommer den att bidra till en god bebyggd miljö i nära anslutning till pendeltåg och annan kollektivtrafik.

Sektorns bedömning

Sektorn föreslår att fastigheten förvärvas. Den har ett strategiskt läge för den framtida utvecklingen av centrala Nödinge och det är därför en fördel om kommunen äger den. Nu startad planläggning för etapp 1 i Nödinge kan komma att omfatta/beröra fastigheten.