

Handläggare: Kjell Engvall
Region Ytterstad
Markbyrå
Tel: 508 260 61
kjell.engvall @ gfk.stockholm.se

2002-11-18

Dnr 02-780-1612

Till
Gatu- och fastighetsnämnden

Förvärv av fastigheten Domnarvet 12 i Lunda industriområde

FÖRSLAG TILL BESLUT

Gatu- och fastighetsnämnden godkänner föreliggande köpeavtal angående förvärv av fastigheten Domnarvet 12 från Jernhusen Fastigheter AB.

Olle Zetterberg

Solveig Svedgård

Gunnar Jensen

UTLÅTANDE

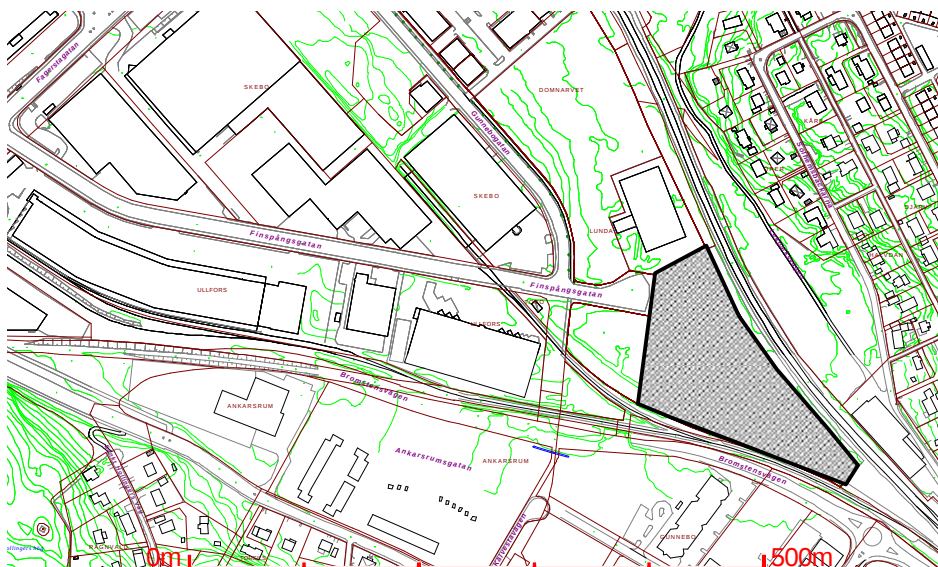
Bakgrund

Vid årsskiftet 2000/2001 bolagiserades SJ och Jernhusen AB bildades ur det som tidigare var SJ fastigheter. I samband med bolagiseringen förvärvade bolaget bl a fastigheten Domnarvet 12 i Lunda industriområde.

Parkeringsavdelningen vid gatu- och fastighetskontoret arrenderar sedan 2001-10-01 Domnarvet 12 samt en intilliggande markremsa om 1800 m² som uppställningsplats för flyttade fordon. Arrendet löper på 10 år och arrendeavgiften uppgår till 1,53 mnkr per år. Jernhusen har nu erbjudit staden att köpa den aktuella fastigheten.

Domnarvet 12 är belägen i sydöstra delen av Lunda industriområde. Fastigheten avgränsas i norr av västra stambanan och i söder av lokala industrispår till industriområdet. Angöring sker via Finspångsgatan. Fastigheten har en areal om 17 372 m². Detaljplan medger både industri- och kontorsändamål. Exploateringsgraden är 1, 0 och högsta tillåtna

byggnadshöjd är 13 meter. Fastigheten har mycket dåliga grundläggningsförhållanden med 5-15 meters lös lera delvis överlagrad med organisk jord.



Efter att kontoret gett ett positivt förhandsbesked angående stadens intresse av att förvärva fastigheten har Jernhusen upprättat ett förslag till köpeavtal.

Köpeavtalet

Köpeskillingen utgör 17 mnkr och ska erläggas vid tillträdet den 1 februari 2003. Handpenning erläggs i anslutning till parternas undertecknande av avtalet. Arrendetalet upphör att gälla på tillträdesdagen. Den markkremsa om 1800 m² norr om Domnarvet 12, som idag ingår i arrendeområdet, kommer tills vidare att upplåtas med nyttjanderätt utan kostnad för staden.

Under punkten Järnvägstrafik m m görs köparen uppmärksam på att närliggande järnvägstrafik kan förorsaka störningar i form av buller, vibrationer och andra miljöstörningar samt att järnvägstrafiken kan innebära restriktioner för bebyggandet och nyttjandet av fastigheten. I övrigt innehåller avtalet villkor av sedvanligt slag.

Ärendet kommer att behandlas av gatu- och fastighetskontorets expertråd den 25 november 2002, Dnr 2002-0382-03219. Avtalet är villkorat av att gatu- och fastighetsnämnden godkänner detta senast den 31 december 2002.

Kontorets synpunkter

Inom Lunda industriområde finns idag endast ca 47 000 m² planlagd, obebyggd mark i kommunal ägo. Enligt kontorets uppfattning utgör Domnarvet 12 - som även kan anslutas till industrispåren - ett värdefullt marktillskott för staden. Det till synes låga priset kan förklaras med att marknadens intresse för fastigheten idag torde vara mycket begränsat med hänsyn till att marken inte är möjlig att bebygga förrän om nio år. När arrendeavtalet löper ut år 2011 torde fastigheten bli betydligt attraktivare på marknaden. Skyddsavstånd till järnvägen p g a transporter med farlig gods samt tomtens form medför att fastigheten får bedömas vara relativt svårutnyttjad vilket också inverkat på prissättningen.

Kontoret anser att avtalsuppgörelsen är mycket gynnsam för staden och föreslår att gatu- och fastighetsnämnden godkänner densamma. Köpeskillingen om 17 mnkr kan inrymmas inom ramen för planeringsprojekten i 2002 års investeringsplan.

SLUT