



Emy Olofsson  
Exploateringsingenjör  
emy.olofsson@trelleborg.se

Kommunstyrelsen

## Förvärv av fastighet, Persåker 5

### Sammanfattning

Fastigheten Persåker 5 föreslås förvärvas för att förbättra infrastrukturen till planområdet för pågående kommunal detaljplan DP 249 Ståstorp 3:1 med flera fastigheter som möjliggör för en utökning av västra verksamhetsområdet. Över fastigheten Persåker 5 föreslås en ny gatukoppling som ger en tydligare struktur med möjlighet att bättre koppla samman det befintliga verksamhetsområdet med det nya planområdet, samtidigt som orienterbarheten underlättas. Förvärvet av fastigheten Persåker 5 medför att anläggningskostnaden för allmän platsmark reduceras då en längre och mer kostsam gatukoppling kan utgå, besparingen bedöms med god marginal täcka kommunens förvärvskostnad.

Förhandling har skett med ägaren till fastigheten Persåker 5 vilket har resulterat i föreliggande förslag till köpeavtal. Köpeavtalet innebär att kommunen förvärvar fastigheten i sin helhet för 3,3 miljoner kronor. I samband med förvärvet tillkommer en lagfartskostnad.

### Beslutsunderlag

Kommunledningsförvaltningens tjänsteskrivelse, Förvärv av fastighet, Persåker 5, KS 2022/823, 2022-11-07

Bilaga 1 – Översiktskarta

Bilaga 2 – Infrastruktur förslag

Bilaga 3 – Köpeavtal fastighet Persåker 5, underskrivet av bolaget (GDPR)

### Kommunledningsförvaltningens förslag till beslut

Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslås besluta att föreslå kommunstyrelsen besluta att föreslå kommunfullmäktige besluta

att godkänna köpeavtal gällande fastigheten Persåker 5

att förvärvet och tillhörande lagfartskostnad om totalt 3,35 miljoner kronor finansieras ur kommunstyrelsens anslag för strategiska markförvärv år 2023.

### Beslutet skickas till

Kommunledningsförvaltningen, tillväxtavdelningen samt avdelningen för kvalitet och resursutveckling

## Ärendet

Fastigheten Persåker 5 föreslås förvärvas för att förbättra infrastrukturen till planområdet för pågående kommunal detaljplan DP 249 Ståstorp 3:1 med flera fastigheter som möjliggör för en utökning av västra verksamhetsområdet. Fastigheten är planlagd för industriändamål och omfattar en areal om 3 400 kvadratmeter.

Utöver att tillskapa en ny gatukoppling behöver den nya gatusektionen inrymma erforderliga funktioner som belysning, grönyta och gång- och cykelväg. Infrastrukturen kommer således ta i anspråk en stor del av fastigheten. Efter att infrastrukturen byggts ut kan kvarstående del av fastigheten förslagsvis avyttras till intilliggande industrifastighet, eller säljas till annan mindre verksamhet.

Den nya gatukopplingen över fastigheten Persåker 5 innebär att en annan alternativ gatukoppling söderut som ansluter till Sjöviksvägen kan utgå. Gatukopplingen söderut bedöms som sämre ur ett trafiksäkerhetsperspektiv då den kommer leda in trafik med personbilar, gående och cyklister i gaturum som trafikeras av tung trafik tillhörande verksamheterna på SYSAV och ÅGAB. Gatukopplingen söderut innebär också att en längre sträcka gång- och cykelväg behöver anläggas inom befintligt gaturum. Den nya gatukopplingen över fastigheten Persåker 5 innebär således en reducerad anläggningskostnad i jämförelse med den längre gatukopplingen söderut.

Via kommunens ramavtal har FS Fastighetsstrategi AB, auktoriserad fastighetsvärderare, 2022-08-24 värderat en närliggande industrifastighet inom kvarteret Persåker till 600-800 kronor/kvadratmeter. Utifrån värderingsutlåtandet och syn på plats bedöms det vara rimligt att bedöma marknadsvärdet för Persåker 5 till 730 kronor/kvadratmeter. Fastigheten är hårdgjord och instängslad med stålnätspanel.

Inom fastigheten Persåker 5 förvaras tungt material (balkar, spontar och grundläggningsutrustning) som behöver omlokaliseras. Överenskommen ersättning för flyttkostnad om 200 000 kronor avser uppskattade trailertransporter med lastning, körtid och lossning för cirka 900 ton material som förvaras på fastigheten och ska flyttas till annan hyrbar tomt. Innan årets slut beräknas det tillkomma cirka 600 ton material som inte ersätts i flyttkostnad.

Då fastigheten behövs för en kommande gatukoppling i ett pågående planarbete hade alternativet till ett frivilligt förvärv varit att i ett senare skede införskaffa fastigheten via ett tvångsvis förfarande. Vid tvångsvis förfarande gäller ersättningsreglerna i expropriationslagen med ett schablonpåslag om 25 procent på fastighetens marknadsvärde. Om fastighetsägaren drabbas av annan skada ska även sådan skada ersättas, det kan till exempel röra sig om flyttkostnader eller kostnader för att anskaffa en ersättningsfastighet. Kommunens ytbehov av fastigheten för att tillskapa en gatukoppling innebär att återstoden av fastigheten blir svårare att nyttja som en effektiv industritomt. Det är således rimligt att kommunen förvärvar hela fastigheten och inte endast del av fastighet. Som utgångspunkt förespråkas markåtkomst via frivillig överenskommelse om marköverlåtelse, vilket sparar tid och resurser.

Förvärvet av fastigheten medför en lägre anläggningskostnad för allmän platsmark, besparingen bedöms med god marginal täcka kommunens förvärvskostnad.

Bedömt marknadsvärde: 2 480 000 kronor

Påslag 25% enligt expropriationslagens ersättningsregler: 620 000 kronor

Köpeskilling totalt: 3 100 000 kronor

Annan skada, ersättning för flyttkostnad: 200 000 kronor