



KS § 143

Dnr KS/2024:414 – 252

## Köp av fastigheten Jören 1

### Beslut

Kommunstyrelsen beslutar att

- godkänna köpeavtal mellan Strängnäs kommun och J Åkers Fastighets AB avseende Jören 1, enligt förslag daterat 2024-08-27.

### Yrkanden

Magnus Stuart (M), Anders Härnbro (S), Maria Nerby (C), Björn Karlsson (SD), Christoffer Olsson (SD), Lars Larsson (LOK) och Catharina De Geer (KD) yrkar bifall till liggande förslag.

Lars Larsson (LOK) yrkar på att få föra ett särskilt yttrande till protokollet.

### Beslutsgång

Ordföranden ställer bifall mot avslag till Lars Larssons (LOK) begäran om särskilt yttrande och finner att kommunstyrelsen avslår detsamma.

Ordföranden finner sedan att det endast finns ett förslag till beslut och att detta blir kommunstyrelsens beslut.

### Beskrivning av ärendet

Fastigheten Jören 1 är belägen i Åkers styckebruk och omfattar en tidigare drivmedelsstation där ett detaljplanearbete pågår sedan 2017 med inriktning på bostäder. Planarbetet har ansetts som angeläget för att skapa förutsättningar för en förnyelse av området med en ny inramning av torget i Åkers styckebruk för att skapa attraktivitet för både invånare och besökare. Platsen har även historisk betydelse och är en del av riksintresset för kulturmiljön inom orten. Fastigheten är i dag uthyrd och den verksamhet som bedrivs på platsen är förenlig med gällande detaljplan men är visuellt störande vilket många invånare har påpekat genom åren.

Under åren som gått har fastighetsägaren presenterat olika förslag på bebyggelse som nämnden dock inte ansett varit anpassad till riksintresset vad gäller volym och arkitektonisk gestaltning, eller haft en förankring i bruksarkitekturen. Trafiksituationen har inte heller utretts i tillräcklig omfattning då parkering och infart behöver lösas för att platsen ska anses vara lämplig för bostadsbebyggelse. Nämnden tog därför beslut att pausa planarbetet då presenterade förslag innebär för stor omgivningspåverkan och inte uppfyllde nämndens målsättning för en god boendemiljö och en attraktiv inramning av torget.

Justerandes sign		Utdragsbestyrkande
------------------	--	--------------------



Fastighetsägaren har nu vänts sig till kommunen med ett önskemål att kommunen ska förvärva fastigheten till det belopp som fastighetsägaren har haft kostnader för, vilket uppgår till totalt 2 950 000 kronor. I förslaget till köpeavtal garanterar säljaren att all lös egendom som tillhör tidigare hyresgäst är bortforslad och att fastigheten är avstädad på tillträdesdagen. Om fastigheten inte är avstädad innan 2025-02-01 så att kommunen kan tillträda går köpet åter.

Det finns också en mindre markförening kvar inom fastigheten som den tidigare verksamhetsutövaren Statoil, nuvarande Circle K, ansvarar för att sanera. Saneringen ska ske ner till nivån mindre känslig mark (MKM) då eventuella markarbeten startar som kan exponera föreningen. Då fastigheten avses användas för bostäder behöver marken saneras ner till känslig mark (KM) vilket bekostas av köparen/exploatören. Det är lämpligt att genomföra all sanering samtidigt vilket innebär att ett genomförandeavtal behöver träffas mellan parterna med en kostnadsfördelning när det är dags att genomföra projektet.

Enligt den fastighetsvärdering som tagits fram uppskattas marknadsvärdet på fastigheten till 1,5 mkr inklusive ett förväntningsvärde att fastigheten kan planläggas för bostäder, dock med en lägre exploateringsgrad än den hittills presenterade. I värdeutlåtandet har inte de av säljaren redan erlagda detaljplane- och utredningskostnaderna åsatts något värde. Förutsatt att kommunen önskar fortsätta arbetet med en ny detaljplan för bostäder kan de utförda utredningar och tidigare arbeten användas så att resultatet i exploateringsprojektet kan bli något bättre än den uppskattade förutsatt att detaljplanen slutligen kan antas. Det är dock osäkert om det går att göra någon direkt exploateringsvinst i projektet med dessa ingångsvärden. Den huvudsakliga planvinsten blir att kommunen genom förvärvet kan styra utvecklingen av den centrala platsen i Åkers styckebruk mot en annan markanvändning med bostäder i stället för den verksamhet som i dag bedrivs.

Köpeavtalet ger kommunen möjligheten att styra utvecklingen av den centrala platsen i Åkers styckebruk mot en annan markanvändning med hänsyn tagen till platsens förutsättningar och samtidigt bli av med den verksamhet som i dag bedrivs på platsen.

### **Ekonomiska konsekvenser för kommunen**

Inköp av fastigheten om 2 950 tkr samt stämpelskatt om ca 45 tkr görs inom kommunstyrelsens investeringsram 2024.

### **Uppföljning**

Beslutet följs upp av förvaltningen.

### **Beslutsunderlag**

Tjänsteutlåtande, Köp av fastigheten Jören 1, 2024-08-13

Köpeavtal Jören 1, 2024-08-27

Karta, Bilaga 1 Köpeavtal, 2024-08-23

Rapport, Bilaga 2 Köpeavtal, 2024-06-18

Justerandes sign		Utdragsbestyrkande
------------------	--	--------------------



Rapport, Fastighetsvärdering, 2023-08-29

Rapport, Bilaga 3 Köpeavtal, Översiktlig miljöteknisk markundersökning, 2017-08-15

**Beslutet skickas till**

Mark och exploateringsenheten

Justerandes sign			Utdragsbestyrkande
------------------	--	--	--------------------