

Handläggare
Mats Begnert
50084

TJÄNSTESKRIVELSE

Datum
2022-12-08

Ärendebeteckning
KS 2022/1056

Kommunfullmäktige

Förvärv del av fastigheterna Tomteby 2:4, 7:7, 3:14, 6:4 och hela Tomteby 3:17 vid Moskogen samt Försäljning del av Kläckeberga 10:1 och Barkestorp 3:1

Förslag till beslut

Kommunfullmäktige beslutar att ingå överenskommelse om köp genom fastighetsreglering, skogsavverkning m m. Kalmar kommun köper genom överenskommelse del av fastigheterna Tomteby 2:4, Tomteby 7:7, Tomteby 3:14, Tomteby 6:4, samt hela fastigheten Tomteby 3:17, för 450 000 kronor per hektar vilket gör en total köpeskilling om ca 36 675 000 kronor.

I del av köpeskilling, betalas genom överlåtelse i fastighetsreglering, del av Kläckeberga 10:1 samt del av Barkestorp 3:1 enligt värdering om 5 610 000 kronor.

Bakgrund

I Kalmar kommun råder idag brist på verksamhetsmark. Detta kan leda till minskad nyetablering av företag inom kommunen. Ett av målen i nya översiktsplanen som är under framtagande, är att avhjälpa denna brist. I den föreslagna nya översiktsplanen finns ett större markområde söder om Moskogens avfallsanläggning utpekad för ett nytt verksamhetsområde. Det köp som nu föreslås rör mark inom det området där kommunen avser att påbörja ett planarbete för att möjliggöra ny verksamhetsmark. Detta köp ingår som en del av flera större köp, söder om Moskogens avfallsanläggning för erhållande av ett sammanhållet verksamhetsområde runt avfarten till Moskogen.

Det föreslagna köpet utgör en sammanlagd areal om ca 81,5 ha. Säljaren erhåller ca 23,8 ha i ersättningsmark genom särskild överenskommelse om fastighetsreglering. Marken har värderats av extern värderare till 5 610 000 kr.

Övriga överenskommelse ger säljaren rätt att avverka skog och tillgodogöra sig nettovärdet av den avverkningsförsäljningen. Viss restriktion om bevarande av skogsridå finns inskrivet i avtalet.



Efter att överlåtelsen vunnit laga kraft äger säljaren rätt att jaga inom området samt att bruka en bit åker, fram till dess att exploatering av marken påbörjats. Särskilt avtal upprättas om det.

Mats Begnert
Exploateringsingenjör

Bilagor:

- 1 Översiktskarta köpt område
- 2 Överenskommelse om fastighetsreglering av del av Tomteby 2:4 m fl
- 3 Överenskommelse om skogsavverkning
- 4 Överenskommelse om jakt
- 5 Överenskommelse om åker
- 6 Översiktskarta sålt område
- 7 Överenskommelse om fastighetsreglering av del av Barkestorp 3:1
- 8 Värdeutlåtande del av fastigheten Barkestorp 3:1 (sida 8)
- 9 Överenskommelse om fastighetsreglering av del av Kläckeberga 10:
- 10 Värdeutlåtande del av fastigheten Kläckeberga 10:1 (sid 9)
- 11 Information/översiktskarta kommunalt fastighetsinnehav samt föreslagna fastighetsförvärv

Översiktskarta köpt område;

Del av

Tomteby 2:4

Tomteby 7:7

Tomteby 3:14

Tomteby 6:4

Hela;

Tomteby 3:17

(Streckat yta ingår ej i köpet)



Överenskommelse och ansökan om fastighetsreglering mellan del av Tomteby 2:4, Tomteby 7:7, Tomteby 3:14, Tomteby 6:4, hela fastigheten Tomteby 3:17 och Moskogen 1:1, Kalmar kommun

Undertecknade är överens om att del av Kalmar Tomteby 2:4, Tomteby 7:7, Tomteby 3:14, Tomteby 6:4, hela fastigheten Kalmar Tomteby 3:17 regleras till Kalmar Moskogen 1:1. Se karta för område som ska regleras över.

Denna överenskommelse förutsätter för sin giltighet att Kommunfullmäktige i Kalmar kommun godkänner överenskommelsen genom beslut som vinner laga kraft. Fullmäktigebeslutet ska bifogas överenskommelsen då den inlämnas till lantmäteriet för handläggning.

Ägaren till fastigheten Moskogen 1:1 ska som ersättning för marken erlagga 450 000 kr per hektar till ägaren av ovanstående fastigheter, Kalmar kommun.

Samtliga rättigheter och skyldigheter samt arrendeavtal i områden som regleras till Moskogen 1:1, bibehålls. De skriftliga avtalen överlämnas till ägaren av Moskogen 1:1.

Kostnaden för förrättningen ska betalas av Kalmar kommun.

Denna överenskommelse utgör ansökan om fastighetsreglering till lantmäterimyndigheten i Kalmar kommun.

Kopia av de slutliga förrättningshandlingarna ska skickas till kommunledningskontoret Kalmar kommun (digitalt) samt ägaren av Tomteby 2:4, m fl

För Kalmar kommun
Kalmar den 2022-

Johan Persson
kommunstyrelsens ordförande

Pär Svanfeldt
exploateringschef

För Tomteby 2:4 m fl
Kalmar den 2022-

Daniel Heiding

Sven Heiding



Karta:



Område som ska regleras;

Överenskommelse om skogsavverkning

Kalmar kommun (nedan kallad Köparen) köper i separat avtal del av fastigheterna Tomteby 2:4, Tomteby 7:7, Tomteby 3:14, Tomteby 6:4, Samt hela fastigheten Tomteby 3:17 (se markerat område på karta nedan) av Daniel och Sven Heiding (nedan kallad Säljaren). Större delen av Området är skogbevuxet.

Parterna är överens om att Säljaren har rätt, i den mån denne får tillstånd och eventuella dispenser av tillståndsgivare, att slutavverka all skog inom Området och tillgodogöra sig den nettointäkt som avverkningen medför. Detta innefattar även GROT.

Runt området ska ett undantag för avverkning ske som en skyddszon om 15 meter ifrån fastighetsgränser och vetter mot bostadsfastigheter/brukad åkermark/ eller större väg. Inom den skyddszonen får endast större träd som riskerar att vind fällas avverkas.

Säljaren har att följa all svensk lagstiftning under avverkningen av skogen. Säljaren ansvarar för att söka alla behövliga tillstånd och dispenser för avverkningen. Köparen ska där så krävs biträda Säljaren som markägare vid dessa ansökningar. Köparen förbinder sig att inte avverka skog inom Området mer än om behov uppstår av säkerhetsskäl.

Avverkningen ska ske inom 2 år från det att Kalmar kommun har tillträtt Området genom erhållen lagfart eller beslut om fastighetsreglering som har vunnit laga kraft.

Köparen ger Säljaren rätt att nyttja samtliga skogsbilvägar för detta. Säljaren ska reparera eventuella skador som uppkommer på vägar och andra marker.

Säljaren har rätt att tillträda Området för att utföra nödvändig skötsel och tillsyn av skogen innan avverkningstillfället. Säljaren står risken för skogen innan avverkningstillfället. Skulle delar av skogen minska i värde genom insektsangrepp, brinna ner eller på annat sätt försakats, har Säljaren inte rätt till ytterligare ersättning av Köparen.

Köparen avser att påbörja ett planarbete vari Området ska planläggas för verksamheter/industriändamål. Inom ramen för det planarbetet kommer en naturvärdesinventering av Området troligen behöva genomföras. Vid eventuella restriktioner mot slutavverkning av skogen äger inte Säljaren rätt till ersättning för detta av Köparen.

Köparen ansvarar för all eventuell återplantering av skog.

Detta avtal tecknas med Kalmar kommun som markägare och innebär inget ställningstagande i någon myndighetsfråga.

Detta avtal gäller under förutsättning att kommunfullmäktige godkänner köpeavtal samt att Lantmätarens beslut om fastighetsreglering vinner laga kraft.

Denna överenskommelse är upprättad i två original varav parterna behåller var sitt.

För Kalmar kommun
Kalmar den 2022-

Johan Persson
Kommunstyrelsens ordförande

Pär Svanfeldt
Exploateringschef

För Tomteby 2:4
Kalmar den 2022-

Daniel Heiding

Sven Heiding



Karta område för skogsavverkning.

Överenskommelse om jakträtt.

Kalmar kommun (nedan kallad Köparen) köper i separat avtal del av fastigheterna Tomteby 2:4, Tomteby 7:7, Tomteby 3:14, Tomteby 6:4, Samt hela fastigheten Tomteby 3:17 (se markerat område på karta nedan) av Daniel och Sven Heiding (nedan kallad Säljaren). Större delen av Området är skogbevuxet.

Parterna är överens om att Säljaren har rätt att jaga inom Området efter det att köpet vunnit lagakraft. Nyttjanderätten gäller utan avgift även efter det att skog avverkats. Jakträtten gäller tills köparen påbörjar sin exploatering av området.

Denna överenskommelse kan, av endera part, sägas upp för upphörande med 6 månaders uppsägningstid.

Jakträtten upphör dock utan uppsägningstid då ny detaljplan vinner laga kraft.

Köparen avser att påbörja ett planarbete vari Området ska planläggas för verksamheter/industriändamål.

Detta avtal tecknas med Kalmar kommun som markägare och innebär inget ställningstagande i någon myndighetsfråga.

Detta avtal gäller under förutsättning att kommunfullmäktige godkänner köpeavtal samt att Lantmätarens beslut om fastighetsreglering vinner laga kraft.

Denna överenskommelse är upprättad i två original varav parterna behåller var sitt.

För Kalmar kommun
Kalmar den 2022-

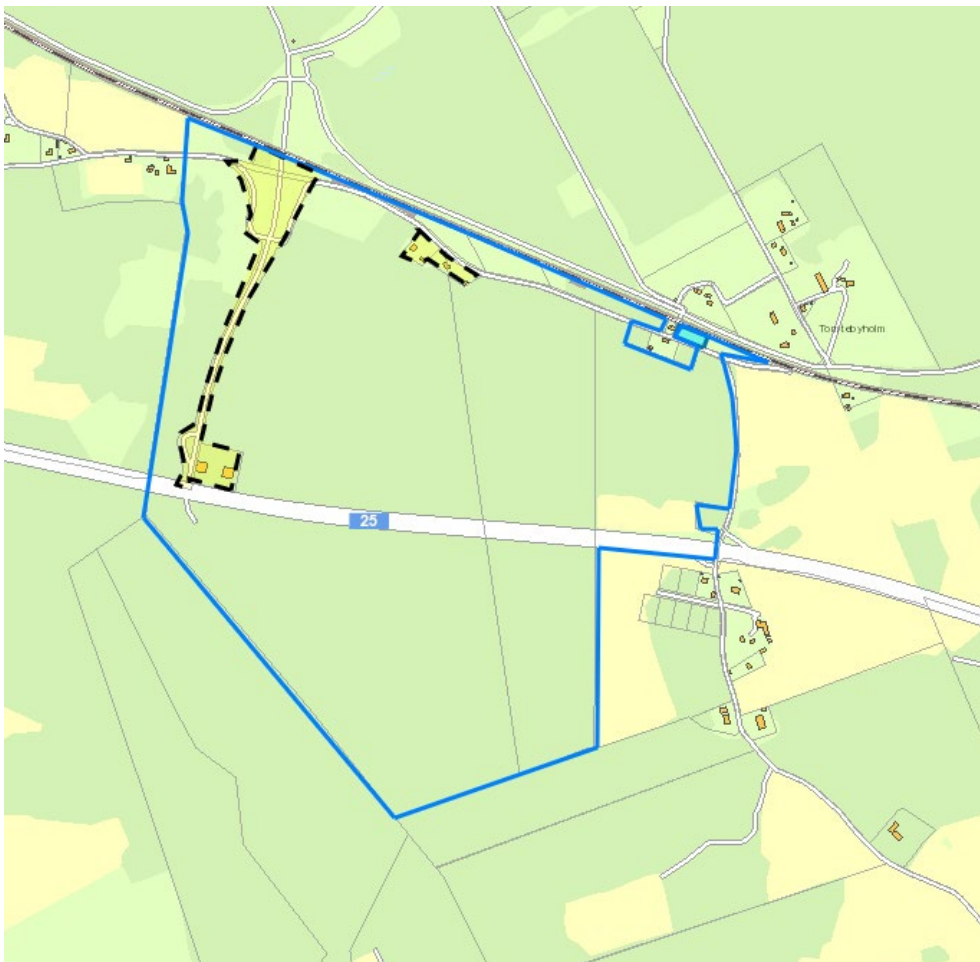
Johan Persson
Kommunstyrelsens ordförande

Pär Svanfeldt
Exploateringschef

För Säljaren
Kalmar den 2022-

Daniel Heiding

Sven Heiding



Karta område för jakträtt.

Överenskommelse om nyttjanderätt av åker.

Kalmar kommun (nedan kallad Köparen) köper i separat avtal del av fastigheterna, Tomteby 3:14, (se markerat område på karta nedan) av Daniel och Sven Heiding (nedan kallad Säljaren).

Parterna är överens om att Säljaren har rätt att disponera åkern inom fastigheten för jordbruk efter det att köpet vunnit lagakraft. Nyttjanderätten gäller utan avgift fram tills säljaren, i angränsande område, avverkat omgivande skog och då köparen påbörjar sin utbyggnad av området.

Köparen ger Säljaren rätt att nyttja tillfartsvägar för detta. Säljaren ska reparera eventuella skador som uppkommer på vägar och andra marker.

Säljaren äger inte rätt att inom området förhindra vattenflödet i korsande bäck.

Denna överenskommelse kan, av endera part, sägas upp för upphörande med 12 månaders uppsägningstid.

Innan avflyttning äger nyttjanderättshavaren att ta bort matjord i den omfattning nyttjanderättshavaren har behov till. Efter det att nyttjanderätten upphört äger nyttjanderättshavaren inte rätt att tillgodogöra sig matjorden.

Köparen avser att påbörja ett planarbete vari Området ska planläggas för verksamheter/industriändamål.

Detta avtal tecknas med Kalmar kommun som markägare och innebär inget ställningstagande i någon myndighetsfråga.

Detta avtal gäller under förutsättning att kommunfullmäktige godkänner köpeavtal samt att Lantmätarens beslut om fastighetsreglering vinner laga kraft.

Denna överenskommelse är upprättad i två original varav parterna behåller var sitt.

För Kalmar kommun
Kalmar den 2022-

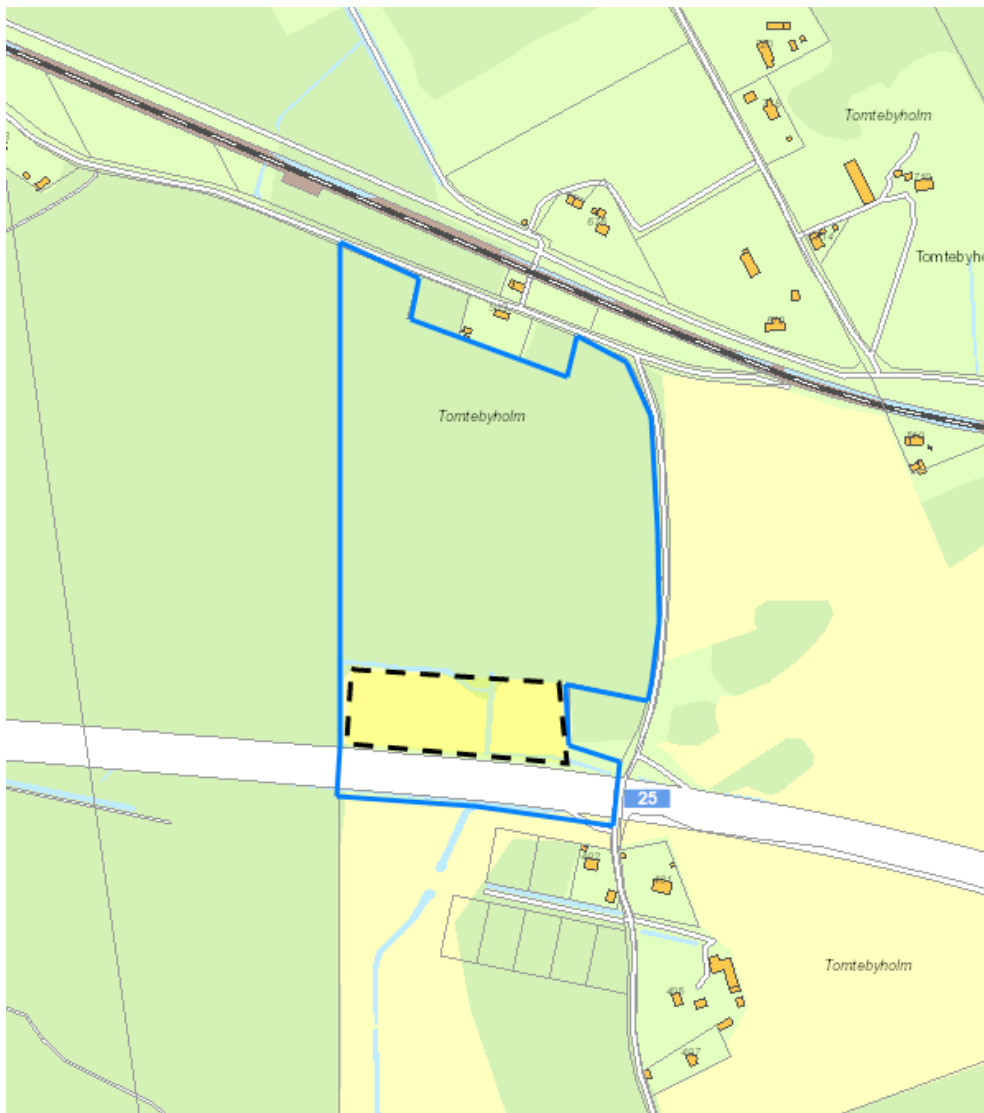
Johan Persson
Kommunstyrelsens ordförande

Pär Svanfeldt
Exploateringschef

För säljaren
Kalmar den 2022-

Daniel Heiding

Sven Heiding



Karta område för nyttjanderätt av åker.

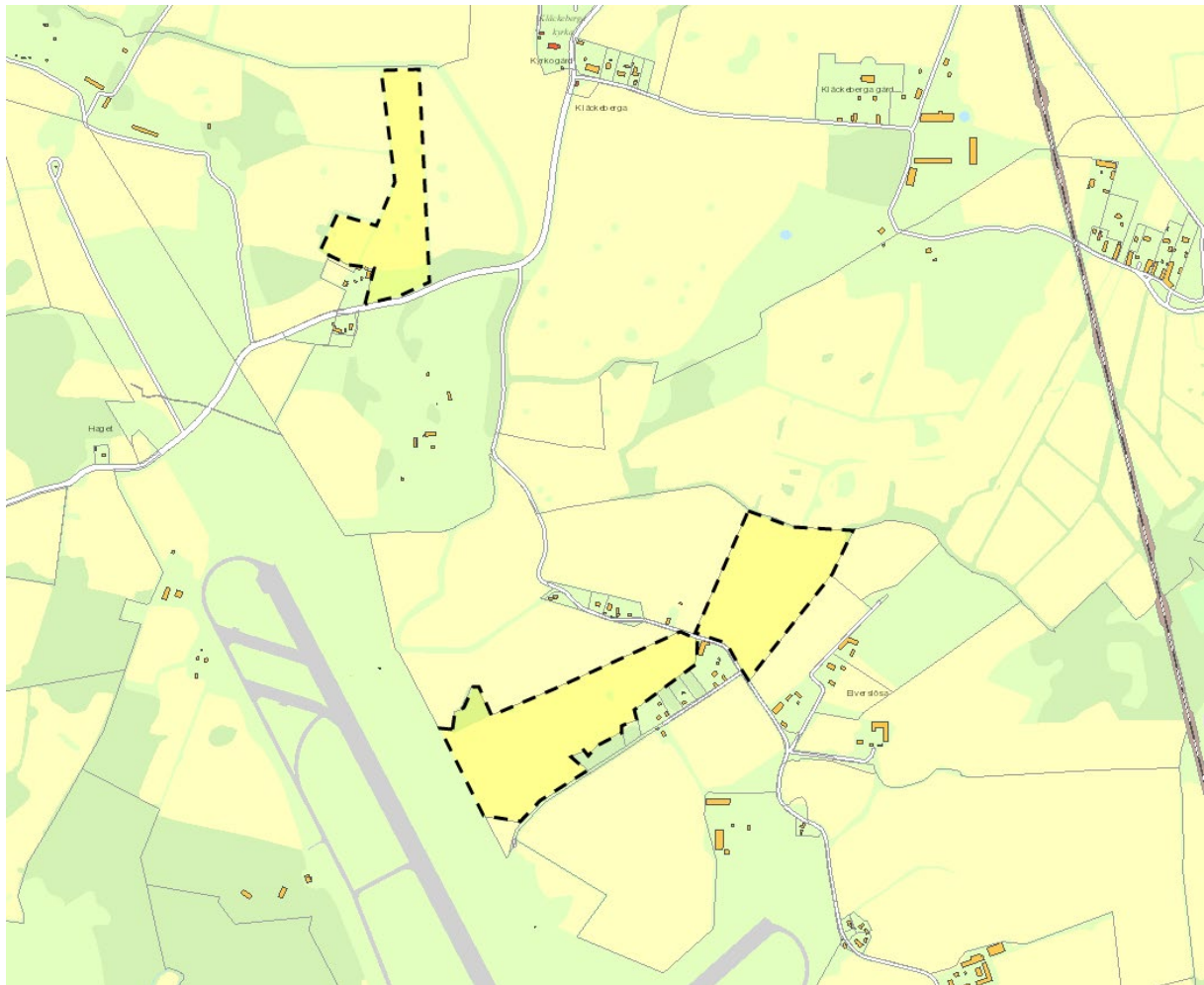
Blå markering köpt del av fastigheten Tomteby 3:14

Gul markering åker som får nyttjas.

Översiktskarta sålda områden:

Del av Kläckeberga 10:1

Del av Barkestorp 3:1



Överenskommelse och ansökan om fastighetsreglering mellan del av Barkestorp 3:1 och Tomteby 2:4, Kalmar kommun

Undertecknade är överens om att del av Kalmar Barkestorp 3:1 regleras till Kalmar Tomteby 2:4. Se karta för område som ska regleras över.

Denna överenskommelse förutsätter för sin giltighet att Kommunfullmäktige i Kalmar kommun godkänner överenskommelsen genom beslut som vinner laga kraft. Fullmäktigebeslutet ska bifogas överenskommelsen då den inlämnas till lantmäteriet för handläggning.

Ägaren till fastigheten Tomteby 2:4 ska som ersättning för marken erlägga 4 360 000 kr. till ägaren av Barkestorp 3:1, Kalmar kommun.

Samtliga rättigheter och skyldigheter samt arrendeavtal i områden som regleras till Tomteby 2:4, bibehålls. De skriftliga avtalen överlämnas till ägaren av Tomteby 2:4.

Kostnaden för förrättningen ska betalas av Kalmar kommun.

Denna överenskommelse utgör ansökan om fastighetsreglering till lantmäterimyndigheten i Kalmar kommun.

Kopia av de slutliga förrättningshandlingarna ska skickas till kommunledningskontoret Kalmar kommun (digitalt) samt ägaren av Tomteby 2:4

För Kalmar kommun
Kalmar den 2022-

Johan Persson
kommunstyrelsens ordförande

För Tomteby 2:4
Kalmar den 2022-

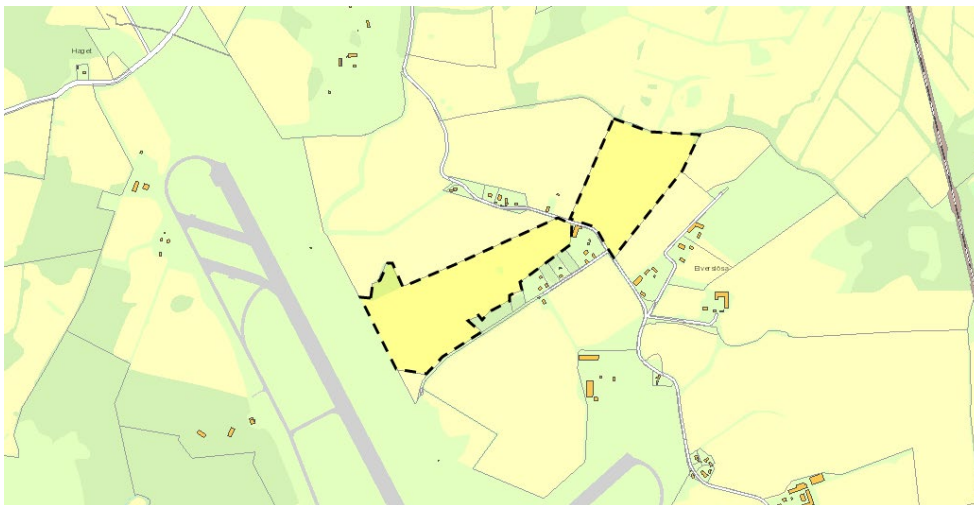
Daniel Heiding

Pär Svanfeldt
exploateringschef

Sven Heiding



Karta:



Område som ska regleras;

2022-06-17

8(8)

6 Slutsats

Mot bakgrund av vad som redovisats i detta värdeutlåtande bedöms värderingsobjekts marknadsvärde i juni 2022 till:

Fyramiljonertrehundrasextiotusen / 4 360 000 / kronor

Med marknadsvärde avses det mest sannolika priset vid en normal försäljning på den öppna marknaden vid en viss angiven värdetidpunkt. Ett marknadsvärde kan inte bestämmas eller beräknas, endast bedömas.

Bilagor:

1. Kartor (översiktskarta, fastighetskarta, karta med värderingsobjekt, ortofoto med ägoslag)
2. Fastighets- och taxeringsregisterutdrag
3. Ortspris jordbruksmark - kr/ha
4. Ortspris jordbruksmark inkl. riktvärde åkermark - K/T-tal
5. Ortspris skog och produktiv skogsmark
6. Villkor för värdeutlåtande

Kalmar 2022-06-17



Janna Björk
Skogsmästare

**AUKTORISERAD
LANTBRUKSVÄRDERARE**



Överenskommelse och ansökan om fastighetsreglering mellan del av Kläckeberga 10:1 och Tomteby 2:4, Kalmar kommun

Undertecknade är överens om att del av Kalmar Kläckeberga 10:1 regleras till Kalmar Tomteby 2:4. Se karta för område som ska regleras över.

Denna överenskommelse förutsätter för sin giltighet att Kommunfullmäktige i Kalmar kommun godkänner överenskommelsen genom beslut som vinner laga kraft. Fullmäktigebeslutet ska bifogas överenskommelsen då den inlämnas till lantmäteriet för handläggning.

Ägaren till fastigheten Tomteby 2:4 ska som ersättning för marken erlägga 1 250 000 kr. till ägaren av Kläckeberga 10:1, Kalmar kommun.

Samtliga rättigheter och skyldigheter samt arrendeavtal i områden som regleras till Tomteby 2:4, bibehålls. De skriftliga avtalen överlämnas till ägaren av Tomteby 2:4.

Kostnaden för förrättningen ska betalas av Kalmar kommun.

Denna överenskommelse utgör ansökan om fastighetsreglering till lantmäterimyndigheten i Kalmar kommun.

Kopia av de slutliga förrättningshandlingarna ska skickas till kommunledningskontoret Kalmar kommun (digitalt) samt ägaren av Tomteby 2:4

För Kalmar kommun
Kalmar den 2022-

Johan Persson
kommunstyrelsens ordförande

För Tomteby 2:4
Kalmar den 2022-

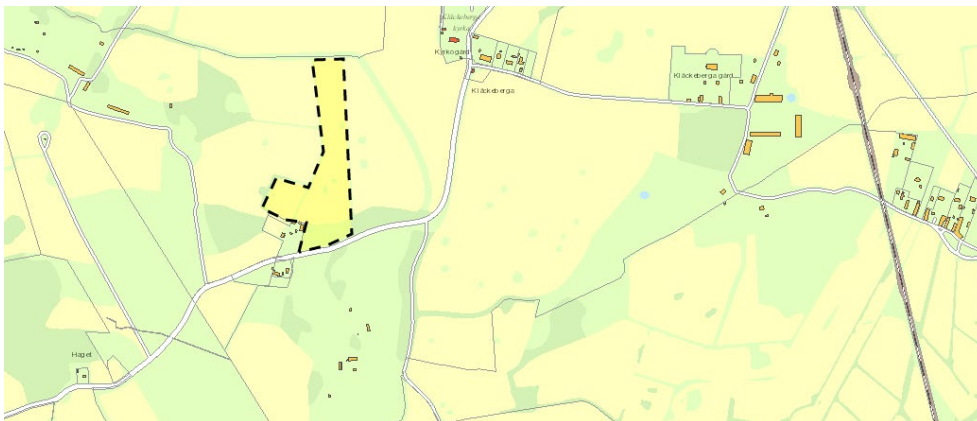
Daniel Heiding

Pär Svanfeldt
exploateringschef

Sven Heiding



Karta:



Område som ska regleras;

5.3 Delvärdesumma

Summa marknadsrelaterade delvärden: **1 250 000 kr.**

6 Slutsats

Mot bakgrund av vad som redovisats i detta värdeutlåtande bedöms värderingsobjekts marknadsvärde i oktober 2022 till:

Enmiljontvåhundrafemtiotusen / 1 250 000 / kronor

Med marknadsvärde avses det mest sannolika priset vid en normal försäljning på den öppna marknaden vid en viss angiven värdetidpunkt. Ett marknadsvärde kan inte bestämmas eller beräknas, endast bedömas.

Bilagor:

1. Kartor (översiktskarta, fastighetskarta, karta med värderingsobjekt, fornlämning, indelningskarta med ägoslag)
2. Fastighets- och taxeringsregisterutdrag
3. Ortspris jordbruksmark - kr/ha
4. Ortspris jordbruksmark inkl. riktvärde åkermark - K/T-tal
5. Ortspris skog och produktiv skogsmark
6. Villkor för värdeutlåtande

Kalmar 2022-10-15



Janna Björk
Skogsmästare

**AUKTORISERAD
LANTBRUKSVÄRDERARE**



Information / Översikt kommunalt fastighetsinnehav samt föreslagna inköp. Moskogen

