



Datum

2018-11-19

Vår referens

Martin Petersson

Exploateringsingenjör

martin.petersson@malmo.se

Tjänsteskrivelse

Försäljning av Städet 5 samt tomträttsupplåtelse av Ängsdal 1 och försäljning av på fastigheten uppförd byggnad, projektnummer 1014 TN-2018-3336

Sammanfattning

Försäljning av fastigheten Städet 5 för uppförandet av ny grundskola samt tomträttsupplåtelse av fastigheten Ängsdal 1 och försäljning av på fastigheten befintlig förskolebyggnad. Båda fastigheterna är belägna i Bunkeflostrand.

Förslag till beslut

Tekniska nämnden föreslås besluta

att godkänna övertagande från servicenämnden av förskolebyggnaden på fastigheten Ängsdal 1,

att godkänna upprättat förslag till köpeavtal om försäljning av fastigheten Malmö Städet 5,

att godkänna upprättat förslag till tomträttsavtal om tomträttsupplåtelse av fastigheten

Malmö Ängsdal 1 och försäljning av på fastigheten befintlig förskolebyggnad.

Beslutsunderlag

- G-Tjänsteskrivelse TN 181212 Försäljning av fastigheten Städet 5 samt tomträttsupplåtelse av Ängsdal 1 och försäljning av på fastigheten uppförd byggnad
- Städet 5 nämndskarta
- Ängsdal 1 nämndskarta
- Köpeavtal Städet 5
- Tomträttsavtal Ängsdal 1

Beslutsplanering

Tekniska nämnden 2018-12-12

Ärendet

Bakgrund

Ängsdals skolor AB är ett personalägt företag, som sedan 1994 driver, tre förskolor i Limhamn, Klagshamn och Bunkeflostrand samt en grundskola (F-9) i Bunkeflostrand. Öresundsvision AB är ett fastighetsbolag som utvecklar och förvaltar fastigheter som Ängsdals skolor ABs verksamhet bedrivs i.

Ängsdals skola, som startades 2000, planerar att utöka sin befintliga verksamhet i samband med byggnation av en ny skolbyggnad i Bunkeflostrand. För närvarande har skolan ca. 260 elever och förväntas i och med expansionen bli en två-parallellig skola med totalt 520 elever från förskoleklass till åk 9. Den nya skolan som kommer ägas och förvaltas av Öresundsvision AB och kommer inhysa åk 4-9.

Ängsdals förskola bedrivs i en förskolebyggnad från 1960-talet, i lokaler som ägs av kommunen och som bolaget hyr sedan 1994. Byggnaden har behov av underhållsåtgärder, vilket är känt av bolaget och har lett fram till diskussioner om ett övertagande av byggnaden på bolaget. Intilliggande Ängsdals skola är uppförd på 2000-talet och fastigheten innehas av bolaget med tomträtt.

Med anledning av ovanstående har fastighets- och gatukontoret tillsammans med stadsfastigheter under en längre tid fört diskussioner med Ängsdals skolor AB om dels en tomträttsupplåtelse av fastigheten Ängsdal 1 och försäljning av på fastigheten uppförd förskolebyggnad och dels en försäljning av fastigheten Städet 5 för uppförandet av ny grundskola i Annestad. Tomträttsavtal och köpeavtal utgör sammantagna förutsättningar för en samlad affärsuppgörelse med Ängsdals skolor AB. Nedan beskrivs avtalen var för sig.

Försäljning av fastigheten Städet 5

Kvarteret Städet är en del i utvecklingsområdet Annestad. Kvarteret Städet är beläget i nordöstra delen av Annestad och gränsar till yttre ringvägen i norr och omsluts av lokalgatorna Skånegårdsvägen, Vedgatan samt Halmgatan.

Tekniska nämnden beslutade på sammanträde 2016-05-25 att godkänna markreservation för del av fastigheten Städet 1 (numera Städet 5) till Ängsdals skolor AB i syfte att utreda möjligheterna att uppföra en grundskola på fastigheten. Reservationen gällde till och med 2016-12-31 och har inte förlängts. Detta beror på att en försäljning av fastigheten till en början bedömdes kunna ske inom tiden för markreservationen, men bordlades när arbetet med ny detaljplan fördröjdes till följd av krav på ytterligare utredningar för bland annat buller samt risk och säkerhet. Ny detaljplan för fastigheten Städet 5, Dp 5519, vann sedermera laga kraft 2018-06-13 och en försäljning aktualiserades på nytt. Detaljplanen anger markanvändningen skola. Öresundsvision AB avser att på fastigheten uppföra en ny grundskola för 300 elever i årskurserna 3–9. Byggstart beräknas till våren 2019.

Köpeskillingen uppgår till 9 900 000 kronor, vilket motsvarar ca 1 480 kr/m² tomtyta. Köpeskillingen är fastställd i enlighet med en av fastighets- och gatukontoret utförd värdering och innefattar ett avdrag med hänsyn till att fastigheten kommer att belastas av ett utrymmes-servitut.

Öresundsvision AB har erbjudits att förvärva fastigheten genom köp alternativt genom tomträttsupplåtelse.

Beträffande övriga villkor hänvisas till avtalsförslaget.

Tomträttsupplåtelse av Ängsdal 1 och försäljning av på fastigheten befintlig byggnad

Ängsdals skolor AB bedriver sedan 1994 föreskoleverksamhet på fastigheten Ängsdal 1, i lokaler

som man hyr av kommunen och som förvaltas av servicenämnden. Förskolebyggnaden är i stort behov av renovering och kommunen och bolaget har under en längre tid diskuterat ett övertagande av byggnaden på hyresgästen. I syfte att hitta en långsiktig och ändamålsenlig förvaltning har fastighets- och gatukontoret upprättat ett förslag till tomträttsavtal med överlåtelse av förskolebyggnaden på tomträttshavaren.

Öresundsvision AB äger sedan tidigare tomträtten till den angränsande fastigheten Ängsdal 2, där Ängsdals skolor AB bedriver Ängsdals skola.

Fastigheten Ängsdal 1 är idag upplåten med intern markupplåtelse till servicenämnden, affärsområde stadsfastigheter. Den interna markupplåtelsen avses sägas upp för upphörande i samband med att fastigheten upplåts med tomträtt. Servicenämnden har i beslut på sammanträde 2018-08-28 ansökt om tekniska nämndens godkännande att få återlämna byggnaden på Ängsdal 1 till tekniska nämnden.

Öresundsvision AB erhåller genom föreslaget tomträttsavtal dels tomträtten till fastigheten och dels äganderätten till byggnaden. Den årliga tomträttsavgälden är satt till 185 946 kronor och köpeskillingen för förskolebyggnaden utgör 1 750 000 kr. Byggnaden överläts i befintligt skick och med en friskrivning gällande allt ansvar för fel och brister inom och i anslutning till byggnaden. Tomträttsavgäld och köpeskillning för byggnad är fastställd i enlighet med en av fastighets- och gatukontoret utförd värdering

Beträffande övriga bestämmelser hänvisas till avtalsförslaget.

Ansvariga

Ingrid Persson Westberg Avdelningschef

Anna Bertilson Direktör