

Kommunstyrelsens arbetsutskott

§74

Dnr KS 2022-670

Beslut om försäljning av Marum 2:23 (Björkö-Arholma hembygdsgård) Beslut

1. Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutar att sälja fastigheten Marum 2:23.
2. Ge kommunstyrelsekontoret i uppdrag att sälja fastigheten Marum 2:23 till den ideella förening som inkommit med bud på fastigheten.

Sammanfattning av ärendet

Samhällsbyggnadskontoret i samverkan med kommunstyrelsekontoret har bedömt att fastigheten Marum 2:23 bör avyttras då det saknar strategiskt värde samt att fastigheten har ett betydande underhållsbehov. Den av kommunstyrelsen antagna lokalförsörjningsplanen stipulerar att fastigheter som bedöms sakna strategiskt värde ska avyttras till största möjliga ekonomiska värde för kommuninvånarna. Det har inkommit ett bud på fastigheten från en ideell förening med förankring till bygden som ligger under marknadspris, vilket gör att kommunstyrelsens arbetsutskott behöver ta ställning i frågan om och hur fastigheten ska säljas. Samhällsbyggnadskontoret bedömer i samverkan med kommunstyrelsekontoret att fastigheten bör säljas på den öppna marknaden för att ge största ekonomiska värde för kommuninvånarna.

Beslutsunderlag

Tjänsteutlåtande Beslut om försäljning av Marum 2.23
Värdering Björkö

Beslutande sammanträde

Yrkanden

Staffan Tjörnhammar (M) yrkar att kommunstyrelsens arbetsutskott beslutar i enlighet med kommunstyrelsekontorets tjänsteutlåtandes förslag med tillägget att kommunstyrelsekontoret uppdras att sälja fastigheten Marum 2:23 till budgivaren.
Per Lodenius (C), Robert Beronius (L), Ulrika Falk (S), Olle Jansson (S) och Andrea Kronvall (SD) yrkar bifall till Staffan Tjörnhammars (M) yrkande.

Beslutsgång

Ordföranden frågar om kommunstyrelsens arbetsutskott kan besluta i enlighet med Staffan Tjörnhammars (M) förslag, som bifalls av Per Lodenius (C), Robert Beronius (L), Ulrika Falk (S), Olle Jansson (S) och Andrea Kronvall (SD), och finner att kommunstyrelsens arbetsutskott beslutar i enlighet med förslaget.

Beslutet ska skickas till

Mark- och exploateringsavdelningen



Paragrafen är justerad

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande



Samhällsbyggnadskontoret

Handläggare: Anna Keskitalo
Titel: Samhällsbyggnadsdirektör
E-post: anna.keskitalo@norrtalje.se@norrtalje

Till: Kommunstyrelsens arbetsutskott

Beslut om försäljning av Marum 2:23 (Björkö-Arholma hembygdsgård)

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutar att sälja fastigheten Marum 2:23.

Sammanfattning av tjänsteutlåtandet

Samhällsbyggnadskontoret i samverkan med kommunstyrelsekontoret har bedömt att fastigheten Marum 2:23 bör avyttras då det saknar strategiskt värde samt att fastigheten har ett betydande underhållsbehov. Den av kommunstyrelsen antagna lokalförsörjningsplanen stipulerar att fastigheter som bedöms sakna strategiskt värde ska avyttras till största möjliga ekonomiska värde för kommuninvånarna. Det har inkommit ett bud på fastigheten från en ideell förening med förankring till bygden som ligger under marknadspris, vilket gör att kommunstyrelsens arbetsutskott behöver ta ställning i frågan om och hur fastigheten ska säljas. Samhällsbyggnadskontoret bedömer i samverkan med kommunstyrelsekontoret att fastigheten bör säljas på den öppna marknaden för att ge största ekonomiska värde för kommuninvånarna.

Ärendet

Beskrivning

Kommunstyrelsen har antagit en lokalförsörjningsplan som stipulerar att fastigheter som bedöms sakna strategiskt värde bör avyttras till största möjliga ekonomiska värde för kommuninvånarna. Under **Principer för lokalförsörjning** i Norrtälje kommuns strategiska lokalförsörjningsplan I kommunens Lokalförsörjningsplan 2020-2031 sida 5, står att läsa:

"Kommunens lokalbestånd syftar först och främst till att möjliggöra samhällsservice i egen regi. Extern uthyrning tillämpas endast när det finns ett långsiktigt behov av kommunalt ägarskap trots att ingen kommunal verksamhet bedrivs på fastigheten. Upplåtelse till konkurrensutsatta bolag ska ske på marknadsmässiga villkor".

Sedermera står det att fastigheter som bedöms sakna strategiskt värde avyttras till största möjliga ekonomiska värde för kommuninvånarna.

Marum 2:23 var tidigare skolmatsal till Björkö-Arholma skola. Efter att skolan lades ner har fastigheten inte använts i samma utsträckning som tidigare. Del av byggnaden har sporadiskt varit utlyrd till Socialtjänsten samt till Björkö-Arholma hembygdsgårdsförening, som haft tillgång till lokalerna för sin verksamhet.

Björkö Arholmas hembygdsgård även kallad Per-Andersgården. Fastigheten är 2943 kvm, den ligger strandnära vid Skeningeviken med utsikt över viken. Tomten består av en uppvuxen trädgård med buskar och träd, en jordkällare finns.

Huset som är byggt på 1870 talet har i undervåningen använts som skolbespisning och det finns därför ett restaurangkök och tillhörande matsal. WC/dusch och förråd finns. På övervåningen finns det en lägenhet på 2 rum och kök. Kommunen har ägt fastigheten sedan 50-talet. Fastigheten genomgick en ordentlig renovering under 50- talet. Köket renoverades 1991/1992.



Fastigheten saknar strategiskt värde efter att Björkö-Arholma skola lades ner. Byggnaden har inte använts i hög utsträckning för kommunalt bruk utan hyrts ut till Björkö- Arholma hembyggdgårdsförening sedan hösten 2017. I dagsläget kostar fastigheten mer än vad kommunen får i intäkter. Löpande underhåll ska göras vilket gör att fastigheten kostar mycket att äga. Därför bör fastigheten avyttras och vinsten investeras i kommunens övriga fastigheter i enlighet med lokalförsljningsplanen.

Värdering gjordes av upphandlad mäklare 2021-09-18. Värderingen hamnade på 3 500 000 kr, se bifogad värdering.

I likhet med försäljning av Singö skola finns det ett intresse från lokala intressenter att förvärva fastigheten. Försäljningen av Singö skola såldes direkt till en ideell förening. Tanken var här att ett lokalt center skulle kunna gynna den lokala bygden då olika föreningar och företag kunde startas upp och utvecklas samt för att stärka sammanhållningen i den lokala bygden. Detta ansågs också i förlängningen kunna stärka attraktionskraften i Norrtäljes kommun.

På samma sätt som på Singö har man fått in ett bud från bygden: Så som i fallet med Singö skola har en lokal intressent med stark förankring till bygden lagt ett bud på fastigheten Marum 2:23. Intressenten avser att använda fastigheten till en lokal mötesplats för kultur, sammanhållning för bygden och föreningsliv. Budet för fastigheten är 500 000 kr.

Lokalförsljningsplanen stipulerar att fastigheter som bedöms sakna strategiskt värde bör avyttras till största möjliga ekonomiska värde för kommuninvånarna. Detta leder till att om kommunen skulle sälja Marum 2:23 till ett pris på 500 000 kr, som är under bedömt marknadsvärde säljer vi inte fastigheten för största möjliga ekonomiska värde. Men en försäljning till en lokal ideell förening skulle också kunna innebära stor nytta för den lokala bygden samt också attraktionskraft för kommunen i sin helhet.

Lagkrav

Jordabalken (1970:994)
Kommunallag (2017:725)

Koppling till gällande styrdokument

Strategisk lokalförsörjningsplan för Norrtälje kommun 2020-2031, beslutad i kommunstyrelsen 2021-04-12, §72 (KS 2020-1992).

Mål & budget 2020-2022.

Ekonomiska konsekvenser och riskanalys

	Erlagt bud	Omkostnader		Försäljningsintäkt
Budgivare	500 000	110 000		390 000

Om kommunen väljer att anta anbudet finns det en risk att den ekonomiska vinsten inte blir lika stor som om den säljs på den öppna marknaden. Denna förlust ska ställas emot den eventuella samhällsnyttan.

Det bokförda värdet är lågt och ligger på 7 800 kr någon större effekt på kommunens resultat kommer inte att ske.

Förvaltningens analys och slutsatser

Lokalförsörjningsplanen stipulerar att fastigheter som bedöms sakna strategiskt värde bör avyttras. Samhällsbyggnadskontorets bedömning är att fastigheten Marum 2:23 saknar strategiskt värde eftersom fastigheten inte nyttjas av kommunen. Vidare har fastigheten ett omfattande underhållsbehov och höga driftskostnader. Därmed är samhällsbyggnadskontorets bedömning att Marum 2:23 bör avyttras.

Lokalförsörjningsplanen stipulerar vidare att fastigheter som bedöms sakna strategiskt värde bör avyttras till största möjliga ekonomiska värde. Om kommunen väljer att sälja Marum 2:23 till anbudet på 500 000 kr, som är under bedömt marknadsvärde, säljer vi inte fastigheten för största möjliga ekonomiska värde. Det finns då en risk att den ekonomiska vinsten inte blir lika stor som om fastigheten säljs på den öppna marknaden. Därmed är det samhällsbyggnadskontorets bedömning att fastigheten Marum 2:23 bör säljas på den öppna marknaden till största möjliga ekonomiska värde.

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade (Dnr KS 2019-1466), gällande försäljning av Norrvreta 1:6 (Singö skola) att gå vidare med försäljning till en ideell förening som tillför mervärde för omkringliggande byggd. Konsekvenserna med att sälja en fastighet under marknadsvärdet blir att kommunen får in mindre intäkter än vad man potentiellt hade kunnat få in. Samtidigt kan man se att det har funnits en vinning för den omkringliggande bygden.

Givet hanteringen av Singö skola och den samhällsnytta som föreningen kan bidra till kan en liknande hantering vara ett alternativ i detta ärende. En försäljning till en lokal ideell förening skulle också kunna innebära nytta för den lokala bygden samt också attraktionskraft för kommunen i sin helhet.

Tidplaner

Beslut om försäljning och upprättande av köpehandlingar bör fattas och genomföras snarast.

Anette Madsen
Kommundirektör
Kommunstyrelsekontoret

Anna Kesitalo
Samhällsbyggnadsdirektör
Samhällsbyggnadskontoret

Bilagor

Bilaga 1. Värdering

Beslut skickas till

Mark- och exploateringsavdelningen

Marknadsvärdering



Övrigt

Stora Marumsvägen 13

Björkö

Marknadsvärdering – Fastighet

Stora Marumsvägen 13 76453 Björkö

Objektskategori	Kommersiell	Objektstyp	Övrigt
Fastighetsbeteckning	Del av NORRTÄLJE MARUM 2:5, blivande Marum 2:23	Län	Stockholm
Kommun	Norrtälje	Tomtareal/mark	2 000 m ²
Tomtarealuppgifter enligt	Lantmäteriet		

Syfte med värderingen

Norrtälje kommun har styckat av hembygdsgården och beställt en värdering av den ny avstyckade fastigheten.

Fastighetsbeskrivning

Björkö Arholmas hembygdsgård även kallad Per-Andersgården är nu under avstyckning från sin mark och ska nu bilda en egen fastighet som ej vunnit laga kraft. Tomten som väntas bli ca 2000 kvm ligger strandnära vid Skeningeviken med utsikt över viken. Tomten består av gräs och är plan, en jordkällare finns.

Huset som är byggt på 1870 talet har i undervåningen använts som skolbespisning, innehåller ett restaurang kök plus matsal. WC/dusch och förråd finns. Undervåningen har en bra standard och en bra charm. Övervåningen disponeras som lägenhet om 2 rum och kök med lägre standard. Kommunen har ägt fastigheten från 1950. Fastigheten genomgick en ordentlig renovering under 50- talet. Köket renoverades 91/92.

Beskrivning byggnad

Byggnad 1 Boningshuset/Skeppargården

Beskrivning:

Plan Två plan och en råvind, tillbyggd veranda/entré mot väster

Konstruktion Ej synlig, troligtvis regelverk

Exteriör Murad stengrund, vita liggpanelvarv ovan grunden mot väster, därovan något bredare stående brädpanel, mot öster endast liggande brädpanel, i gavlarna stående smal pärlspånt ovan liggpanelvarven (norr och söder), sadeltak med takkupa åt öster med förskjutning mot norr, enkupigt tegel, tegeltaknock, tillbyggd veranda mot väster, pulpettak med falsad plåttäckning, 3 plåtklädda skorstenar, en på det östra takfallet och två på det västra, trävindskivor och plåtvindskivebeslag, plåtklädda droppprofiler ovan fönstren, breda foder kring fönstren mot öster samt de östligaste på norr- och sydsida, äldre enkelfönster vid igensatt fönster för trapphall, dubbla fönsterfoder i fönster mot kök, kattlucka norr om veranda i övervåningen

Interiör Kaklat skolkök, pärlspåntbröstningar i matsalen, tapeter och målade vävtapeter samt målade skivväggar, innerdörrar med speglar, i övervåningen dels

spiegelimitationsmåleri, målat bräddnetak i matsal, masonitinnertak

Installationer Elpanna, golvvärme i hall, tre toaletter, varmt och kallt vatten

Klimat Uppvärm

Tillgänglighet Stentrappa utvändigt om tre steg, inga handledare, invändig trappa till övervåningen.

Byggnad 2 Jordkällaren

Beskrivning

Plan Traditionell

Konstruktion Gråstensmurar och valv, murade, betonggolv, sandfyllning ovan valvet, sadeltak

Exteriör Vitmurade gråstensmurar, svarta trävindskivor och vattbrädor, enkupigt tegel,

tegelnockpannor

Interiör Ett rum, betonggolv, murade väggar och valv, öppning mot norr

Installationer Golv med ränna och avrinningsbrunn

Klimat Självdrag

Tillgänglighet Entré nedanför slänt

Bedömningsskalan är Dåligt - Mindre Gott - Normalt - Bra - Mycket bra

Fastighetens skick	Normalt	Läge i området	Bra
Områdets allmänna utveckling	Bra	Värderingstidpunkt	2021-09-18

Marknadsvärdering

TRE MILJONER FEM HUNDRA TUSEN KRONOR

3 500 000 SEK

Spridning +/-

100000

Namnteckning

2021-09-18

Björn Strömberg Wallerström , Fastighetsmäklare
0709-60 05 01 bjorn.wallerstrom@maklarhuset.se